

Adunarea Generală a Acționarilor



Ședința din data de: **25.05.2021**

ORDINEA DE ZI PROPUȘĂ:

1. Prezentarea și aprobarea situațiilor financiare ale SC URBANA SA pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2020, care cuprind: bilanț contabil, contul de profit și pierderi, situația modificărilor capitalului propriu, situația fluxurilor de trezorerie, notele explicative, propunerea de repartizare a profitului net realizat de SC URBANA SA în baza Raportului Auditorului Independent și a Raportului Administratorilor aferente anului 2020.
2. Stabilirea comisiei care reprezintă acționarii în procesul de evaluare a activității administratorilor potrivit prevederilor art 30 alin. 7 din O.U.G. nr. 109/2011.

1. Aprobarea situațiilor financiare ale Urbana SA aferente anului financiar încheiat la 31 decembrie 2020, întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, în baza Raportului Auditorului Independent și a Raportului de activitate al Consiliului de Administrație.

Urbana se încadrează în categoria entităților de interes public: “societățile/companiile naționale, societățile cu capital integral sau majoritar de stat”. Situațiile financiare ale Urbana cuprind:

- ✓ Bilant (Situația poziției financiare)
- ✓ Contul de Profit și Pierdere
- ✓ Situația modificărilor capitalurilor proprii
- ✓ Situația fluxurilor de trezorerie
- ✓ Note la Situațiile financiare
- ✓ Propunerea de repartizare a profitului net

Situațiile financiare anuale sunt însoțite de :

- ✓ Raportul auditorului independent
- ✓ Raportul Consiliului de Administrație cu cele două anexe
 - Raportul Comitetului de Audit
 - Raportul Comitetului de Nominalizare și Remunerare

Indicatorii principali sunt următorii:

- ✓ Profitul net al anului: 197.980 lei
- ✓ Capitaluri proprii: 2.469.598 lei
- ✓ Cifra de Afaceri: 5.009.247 lei

Situațiile financiare au fost auditate, iar auditorii și-au exprimat opinia fără rezerve asupra acestor situații financiare.

Situațiile financiare individuale ale Urbana au fost aprobate de către Consiliul de Administrație în ședința din 17.05.2021, în vederea supunerii lor spre aprobarea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor („AGOA”) din data de 25 mai 2021.

Se propune aprobarea de către AGOA Urbana SA din 25 mai 2021 a situațiilor financiare ale Urbana SA aferente anului financiar încheiat la data de 31 decembrie 2020, întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, în baza Raportului Auditorului Independent și a Raportului Consiliului de Administrație aferent anului financiar 2020 împreună cu propunerea de repartizare a profitului net aferent exercitiului financiar 2020.

Bifați numai dacă este cazul: ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la București ☐ Sucursala ☐ GIE - grupuri de interes economic ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris		51007 / 1.000 02.03.2021 Tip situație financiară: BL								
		☒ An ☐ Semestru Anul 2020								
		Suma de control 260.543								
Entitatea SC URBANA SA										
Adresa	Județ Sibiu	Sector	Localitate Sibiu							
	Strada Andrei Saguna	Nr. 9	Bloc Scara Ap. Telefon							
Număr din registrul comerțului J32 1026 1998		Cod unic de înregistrare 2 6 8 4 9 3 2								
Forma de proprietate 12--Societati cu capital integral de stat										
Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN) 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate										
Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAFN) 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate										
☒ Situații financiare anuale (entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)		☐ Raportări anuale								
☒ Entități mijlocii, mari si entități de interes public ☐ Entități mici ☐ Microentități		☒ Entități de interes public ☐ ? ☐ 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991 ☐ 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii ☐ 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European								
Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2020 de către entitățile de interes public si de entitățile prevazute la pct.9 alin.(4) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic										
F10 - BILANT										
F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE										
F30 - DATE INFORMATIVE										
F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE										
<table border="1" style="width:100%"><tr><td rowspan="3">Indicatori :</td><td>Capitaluri - total</td><td>2.469.598</td></tr><tr><td>Capital subscris</td><td>260.543</td></tr><tr><td>Profit/ pierdere</td><td>197.980</td></tr></table>				Indicatori :	Capitaluri - total	2.469.598	Capital subscris	260.543	Profit/ pierdere	197.980
Indicatori :	Capitaluri - total	2.469.598								
	Capital subscris	260.543								
	Profit/ pierdere	197.980								
ADMINISTRATOR,		INTOCMIT,								
Numele si prenumele MIRCEA OVIDIU		Numele si prenumele CHIAL DA DANIELA								
Semnătura		Calitatea 11-DIRECTOR ECONOMIC								
SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA		Semnătura								
Formular VALIDAT		Entitatea are obligația legală de auditare a situatiilor financiare anuale? ☐ DA ☒ NU								
		Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situatiilor financiare anuale? ☐ DA ☒ NU								
		Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii ☒								
AUDITOR										
Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit TIRNOVEAN G. ANA										
Nr.de înregistrare în Registrul ASPAAS AF3862		CIF/ CUI 2 1 8 7 4 8 0 1								

BILANT

la data de 31.12.2020

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr.58/ 2021	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2020	31.12.2020
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE				
1.Cheletuiei de constituire (ct.201-2801)	01	01		
2.Cheletuiele de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	02	02		
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	03	03	21.015	16.682
4. Fond comercial (ct.2071-2807)	04	04		
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 206-2806-2906)	05	05		
6. Avansuri (ct.4094 - 4904)	06	06		
TOTAL (rd.01 la 06)	07	07	21.015	16.682
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE				
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	08	08	1.431.293	1.358.577
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	09	09	285.380	250.923
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10	22.002	19.489
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	697.157	557.576
5. Imobilizări corporale in curs de executie (ct. 231-2931)	12	12	18.385	492.560
6.Investiții imobiliare in curs de executie (ct. 235-2935)	13	13		
7.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 216-2816-2916)	14	14		
8.Active biologice productive (ct.217+227-2817-2917)	15	15		
9. Avansuri (ct. 4093 - 4903)	16	16		
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	17	2.454.217	2.679.125
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE				
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18	18		
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19	19		
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate si la entitățile controlate in comun (ct. 262+263 - 2962)	20	20		
4. Împrumuturi acordate entităților asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21	21		
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 - 2963)	22	22		
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	23	50.777	50.777
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	24	50.777	50.777
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	25	2.526.009	2.746.584
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI				

1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301 + 302 + 303 +/- 308 + 321 + 322 + 323 + 328 + 351 + 358 + 381 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	26	26	18.168	7.340
2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	27	27		
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 + 347 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/- 368 + 371 + 327 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3947 - 3953 - 3954 - 3955 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - din ct. 4428)	28	28		
4. Avansuri (ct. 4091 - 4901)	29	29		
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	30	18.168	7.340
II. CREANȚE (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element.)				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902 - 491)	31	31	404.789	672.564
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32		
3. Sume de încasat de la entitățile asociate și entitățile controlate în comun (ct. 453** - 495*)	33	33		
4. Alte creanțe (ct. 425+4282+431**+436** + 437** + 4382+ 441**+4424+ din ct.4428**+ 444**+445+446**+447**+4482+4582+4662+ 461 + 473** - 496 + 5187)	34	34	285.310	173.803
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35	35		
6. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	36	35a (301)		
TOTAL (rd. 31 la 35 + 35a)	37	36	690.099	846.367
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	38	37		
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 507 + din ct. 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	39	38		
TOTAL (rd. 37 + 38)	40	39		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)				
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)	42	41	1.067.437	1.808.003
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	44	43	69.897	61.452
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	45	44		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	46	45		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	47	46		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	48	47	78	29
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	167.145	298.814
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	50	49		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	51	50		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663+1686+2692+2693+ 453***)	52	51		

8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	53	52	515.033	544.704
TOTAL (rd. 45 la 52)	54	53	682.256	843.547
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)	55	54	453.453	609.228
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)	56	55	2.979.462	3.355.812
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	57	56		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	58	57		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	59	58		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	60	59		
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	61	60		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	62	61		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)	63	62		
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 4581 + 462 + 4661 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	64	63	342.864	846.336
TOTAL (rd. 56 la 63)	65	64	342.864	846.336
H. PROVIZIOANE				
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515 + 1517)	66	65		
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	66		
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	67	39.878	39.878
TOTAL (rd. 65 la 67)	69	68	39.878	39.878
I. VENITURI ÎN AVANS				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)(rd. 70+71)	70	69	4.198	416.680
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	71	70	1.625	416.680
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	72	71	2.573	
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd. 73 + 74)	73	72		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	74	73		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	75	74		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)(rd. 76+77)	76	75		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	77	76		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	78	77		
Fond comercial negativ (ct. 2075)	79	78		
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)	80	79	4.198	416.680
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL				
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	81	80	260.543	260.543

2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	82	81	301.000		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	83	82			
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	84	83			
5. Alte elemente de capitaluri proprii (1031)	85	84			
TOTAL (rd. 80 la 84)	86	85	561.543	260.543	
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	87	86	49.424	49.424	
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	88	87	541.792	529.544	
IV. REZERVE					
1. Rezerve legale (ct. 1061)	89	88	52.109	52.109	
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	90	89			
3. Alte rezerve (ct. 1068)	91	90	911.752	938.942	
TOTAL (rd. 88 la 90)	92	91	963.861	991.051	
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92			
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	94	93			
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	95	94			
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)	96	95	381.577	446.719
	SOLD D (ct. 117)	97	96	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR					
	SOLD C (ct. 121)	98	97	316.098	197.980
	SOLD D (ct. 121)	99	98	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	99	220.148	5.663	
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)	101	100	2.594.147	2.469.598	
Patrimoniul public (ct. 1016)	102	101			
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	103	102			
CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)	104	103	2.594.147	2.469.598	

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 2675 la 2679 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

2) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

MIRCEA OVIDIU

Semnătura

Numele și prenumele

CHIALDA DANIELA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de înregistrare în organismul profesional:

Formular
VALIDAT

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2020

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.58/ 2021	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2019	2020
(formulele de calcul se referă la Nr.rd., din col.B)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	4.010.941	5.009.247
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+/08)	02	02	3.547.804	4.406.501
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04	04		
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	05	06	463.137	602.746
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	06	07		
Sold D	07	08		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	08	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	09	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	10	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	11	12		3.477
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	12	13	93.977	91.788
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	13	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	15	16	4.104.918	5.104.512
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	16	17	6.049	7.004
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	17	18	68.582	24.446
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	18	19	1.128.941	1.174.374
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	19	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	20	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	21	22	1.216.302	1.598.681
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	22	23	1.166.250	1.540.152
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	23	24	50.052	58.529
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	24	25	254.164	270.880
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	25	26	254.164	270.880
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	26	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	27	28	180.709	114.408

b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	28	29	314.266	311.237
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	29	30	133.557	196.829
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	30	31	1.043.163	1.654.953
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	31	32	823.497	1.465.241
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586*)	32	33	128.220	128.652
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	33	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	34	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	35	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	36	37	91.446	61.060
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	37	39	-143.687	0
- Cheltuieli (ct.6812)	38	40	39.878	39.878
- Venituri (ct.7812)	39	41	183.565	39.878
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	40	42	3.754.223	4.844.746
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	41	43	350.695	259.766
- Pierdere (rd. 42 - 16)	42	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	43	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	44	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	45	47	60	5
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	47	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	48	50		
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	49	51		
VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 45+47+49+50)	50	52	60	5
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	51	53		
- Cheltuieli (ct.686)	52	54		
- Venituri (ct.786)	53	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	54	56	1.495	
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	55	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	56	58		
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 53+56+58)	57	59	1.495	
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	58	60	0	5
- Pierdere (rd. 59 - 52)	59	61	1.435	0

VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	60	62	4.104.978	5.104.517
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	61	63	3.755.718	4.844.746
19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	62	64	349.260	259.771
- Pierdere (rd. 63 - 62)	63	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	64	66	33.162	61.791
21. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	65	67		
22. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	66	68		
23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	67	69	316.098	197.980
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	68	70	0	0

*J) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 22 (cf.OMF nr.58/ 2021)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 32 (cf.OMF nr.58/ 2021)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele și prenumele

MIRCEA OVIDIU

Semnătura



Formular
VALIDAT

Numele și prenumele

CHIALDA DANIELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2020

Cod 30

(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat	Nr.rd. OMF nr.56/ 2021	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A		B	1		2
Unitați care au înregistrat profit	01	01	1		197.980
Unitați care au înregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au înregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04			
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05			
- peste 30 de zile	06	06			
- peste 90 de zile	07	07			
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate	10	10			
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contributia pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16			
Impozite, contributii si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
III. Numar mediu de salariatii		Nr. rd.	31.12.2019		31.12.2020
A		B	1		2
Numar mediu de salariatii	20	19	20		24
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	27		25
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante		Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	1		
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:	22	21	148.354		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat	23	22			
Redevență minieră plătită la bugetul de stat	24	23			

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente, din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30	1.016.853	
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31	414.107	
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32	602.746	
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33	3.477	
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	318.657	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	318.657	
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	101.735	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2019	31.12.2020
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2019	31.12.2020
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2019	31.12.2020
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	50.777	50.777
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	50.777	50.777
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	50.777	50.777
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	742.577	1.115.308
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	331.327	318.657
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	73	61	341.593	304.068
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62		
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	6.733	
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64	334.860	304.068
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul statului(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	240.986	95.656
- decontări privind interesele de participare ,decontări cu acionarii/ asociații privind capitalul,decontări din operațiuni în participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creanțe în legătura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât creanțele în legătura cu instituțiile publice (instituțiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	240.986	95.656
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenți	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	92	79		
- părți sociale emise de rezidenți	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenți	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenți	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	26.064	16.715
- în lei (ct. 5311)	99	85	26.064	16.715
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	333.106	937.581
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	333.106	937.581
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90		
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	1.025.119	1.503.130
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mică de 1 an) (din ct. 519), (rd. 97+98)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	407.950	609.045
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	152.026	298.814
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	52.260	110.215
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	396.563	180.607
- datorii în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	61.514	74.393
- datorii fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	68.727	95.698
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legătura cu bugetul statului (ct.4481)	131	115	266.322	10.516
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	136	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	16.320	304.449
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)	140	123		301.000
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	16.320	3.449
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	260.543	260.543
- acțiuni cotate 4)	150	131		
- acțiuni necotate 5)	151	132	260.543	260.543
- părți sociale	152	133		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2019	31.12.2020
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	42.930	45.000
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2019	31.12.2020
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului inchiriate	158	139		
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2019	31.12.2020
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2019	31.12.2020
			Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	260.543	X
				Suma (lei)
				Col.3
				Col.4
				260.543
				X

F30 - pag 7

- deţinut de instituţii publice, (rd. 143+144)	161	142	260.543	100,00	260.543	100,00
- deţinut de instituţii publice de subord. centrală	162	143				
- deţinut de instituţii publice de subord. locală	163	144	260.543	100,00	260.543	100,00
- deţinut de societăţile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deţinut de regii autonome	168	149				
- deţinut de societăţi cu capital privat	169	150				
- deţinut de persoane fizice	170	151				
- deţinut de alte entităţi	171	152				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2019		2020	
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exerciţiului financiar de către companiile naţionale, societăţile naţionale, societăţile şi regiile autonome, din care:	172	153	21.528		96.159	
- către instituţii publice centrale;	173	154				
- către instituţii publice locale;	174	155	21.528		96.159	
- către alţi acţionari la care statul/unităţile administrativ teritoriale/instituţiile publice deţin direct/indirect acţiuni sau participaţii indiferent de ponderea acestora.	175	156				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2019		2020	
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local si virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naţionale, societăţilor naţionale, societăţilor şi al regiilor autonome, din care:	176	157			21.528	
- dividende/vărsăminte din profitul exerciţiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158			21.528	
- către instituţii publice centrale	178	159				
- către instituţii publice locale	179	160			21.528	
- către alţi acţionari la care statul/ unităţile administrativ teritoriale /instituţiile publice deţin direct/indirect acţiuni sau participaţii indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exerciţiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituţii publice centrale	182	163				
- către instituţii publice locale	183	164				
- către alţi acţionari la care statul/ unităţile administrativ teritoriale /instituţiile publice deţin direct/indirect acţiuni sau participaţii indiferent de ponderea acestora	184	165				
XV. Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2019		2020	
Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)				

XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2019	2020
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2019	31.12.2020
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2019	31.12.2020
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIV. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	192	170a (322)		
	193	170b (323)		
	194	170c (324)		
	195	170d (325)		

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

MIRCEA OVIDIU

Semnatura

Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

CHIALDA DANIELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE la data de 31.12.2020

Cod 40

- lei -

Cod 40

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01				X	
Alte imobilizari	02	69.078	4.298		X	73.376
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	03				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05	69.078	4.298		X	73.376
II.Imobilizari corporale						
Terenuri	06	301.000			X	301.000
Constructii	07	1.624.171	9.599			1.633.770
Instalatii tehnice si masini	08	3.646.890				3.646.890
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	67.986	3.383			71.369
Investitii imobiliare	10	1.078.894				1.078.894
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13	18.385	492.284	18.109		492.560
Investitii imobiliare in curs de executie	14					
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	6.737.326	505.266	18.109		7.224.483
III.Imobilizari financiare	17	50.777			X	50.777
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	6.857.181	509.564	18.109		7.348.636

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Alte imobilizari	20	48.063	8.631		56.694
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	21				
TOTAL (rd.19+20+21)	22	48.063	8.631		56.694
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	23				
Constructii	24	493.878	82.315		576.193
Instalatii tehnice si masini	25	3.361.510	34.457		3.395.967
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	45.983	5.897		51.880
Investitii imobiliare	27	381.738	141.510	1.930	521.318
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	4.283.109	264.179	1.930	4.545.358
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	4.331.172	272.810	1.930	4.602.052

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	32				
Alte imobilizari	33				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	34				
TOTAL (rd.32 la 34)	35				
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	36				
Constructii	37				
Instalatii tehnice si masini	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	39				
Investitii imobiliare	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	41				
Active biologice productive	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	44				
TOTAL (rd. 36 la 44)	45				
III.Imobilizari financiare	46				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	47				

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

MIRCEA OVIDIU

Semnătura

Numele si prenumele

CHIALDA DANIELA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU la data de 31.12.2020

Nr. Crt.	Cont	Elemente de capital	Sold la 01.01.2020	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2020
	A	B	1	2	3	4
1	1012	Capital social subscris vărsat (P)	260,543			260,543
2	1011	Capital social subscris nevărsat (P)	301,000		301,000	-
3	1042	Prime de fuziune	49,424			49,424
4	105	Rezerve din reevaluare (P)	541,792		12,248	529,544
5	1061	Rezerve legale(P)	52,109			52,109
6	1068	Alte rezerve (P)	911,753	27,190		938,943
7	1172	Rezultat reportat-corectii erori contabile	(52,896)	52,896		-
8	1175	Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din reevaluare (P)	434,471	12,247		446,718
9	121	Profitul/pierdere exercitiului financiar (B)	316,098	5,341,223	5,459,341	197,980
10	129	Repartizarea profitului (A)*	(220,147)	220,147	5,663	(5,663)
TOTAL CAPITALURI PROPRII			2,594,147	5,653,703	5,778,252	2,469,598

Note:

-In cursul anului valoarea rezervei transferate in contul 1175 este diferența dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului.

-Capitalul social subscris nevarsat se refera la valoarea terenului aferent sediului SC URBANA SA, din str. Andrei Saguna nr. 9, pentru care a fost obtinut certificatul de atestare a dreptului de proprietate, in baza HG 834/1991. Societatea a suspendat procedura de majorare a capitalului social cu valoarea acestui teren avand in vedere dispozitia de masuri si raportul de inspectie economico-financiara din 2015. Pana la clarificarea situatiei juridice terenul este evidentiata in contul 456 Decontari cu actionarii privind capitalul.

-Soldul contului 117.2 reprezinta sumele stabilite suplimentar in urma controlului efectuat de Camera de Conturi: Cheltuieli privind ajustări de depreciere creanțe (39.618 lei), Redevență în sumă de 111. 048 lei, aferentă octombrie 2015-decembrie 2016, datorată Primăriei Municipiului Sibiu pentru utilizarea rețelei de termoficare, diminuate cu profitul aferent 2017, 2018 repartizat pentru acoperirea pierderilor reportate.

*- Repartizarea profitului la alte rezerve reprezentand facilitati fiscale aferent profit reinvestit, conform reglementari contabile si fiscale.

Director General,
Mircea Ovidiu



Director economic,
Chialda Daniela



SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

INDICATORI	31.12.2019	31.12.2020
1. FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	753,217	698,209
1.1 Incasari in numerar din vanzari de bunuri si servicii, din care	4,476,658	5,555,690
incasari din activitati administrare spatii	2,268,827	1,829,191
incasari din activitatea de energie termica	1,141,366	899,325
incasari pf (chirii, taxa salubritate)	402,051	2,112,667
subventii ET	664,414	474,333
subventii chirii locuinte		240,174
1.2 Incasari de la bugetul stat (concedii medicale)	5,239	51,455
1.3 Incasari garantii	244,233	223,700
1.4 Plati in numerar catre furnizorii de bunuri /prestatorii de servicii	(2,536,986)	(2,248,874)
1.5 Platile in numerar efectuate catre si in numele angajatilor(inclusiv contributi)	(1,124,921)	(1,579,793)
1.6 Platile in numerar reprezentand impozite si taxe	(198,771)	(237,409)
1.7 Plati in numerar reprezentand redeventa	(175,326)	(180,351)
1.8 Plati in numerar privind impozitul pe profit	-	(28,570)
1.9 Plati in numerar reprezentand garantii	(46,409)	(103,828)
1.10 Incasari rate vanzari locuinte	1,223,239	1,376,592
1.11 Viramente buget rate vanzari locuinte	(1,145,733)	(1,449,875)
1.12 Viramente primarie taxa salubritate locuinte	36,453	(350,220)
1.13 Viramente ANL -recuperare investitie	(4,459)	(330,308)
2. FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE INVESTITII	(841,990)	(495,662)
2.1 Incasari din dobanzi	60	5
2.2 Incasari ca urmare a fuziunii		-
2.3 Plati in numerar catre furnizorii de imobilizari	(842,050)	(495,667)
3. FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE FINANTARE	(68,444)	392,579
3.1. Incasari sume imprumut	-	-
3.2 Transferuri de la bugetul local pentru investitii		414,107
3.2. Rambursari imprumut (inclusiv dobanzi)	(68,444)	-
3.3. Dividende platite	-	(21,528)
4. FLUXURI DE NUMERAR UTILIZATE (1+2+3)	(157,217)	595,127
5. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR LA INCEPUTUL PERIOADEI	516,387	359,170
6. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR LA SFARSITUL PERIOADEI (5+4)	359,170	954,297

Director,
Mircea Ovidiu



Director economic,
Chialda Daniela



NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

AFERENTE EXERCIȚIULUI FINANCIAR 01.01.2020-31.12.2020

Cuprins

Informații cu privire la prezentarea entității	2
Principii, politici si proceduri contabile proprii	3
Active imobilizate.....	9
Situatia creantelor si datoriilor	11
Venituri in avans	14
Provizioane si ajustari pentru deprecierea creantelor	14
Participatii si surse de finantare	15
Rezerve si alte elemente de capital	16
Situatia imobilizarilor corporale reevaluate si prezentate in bilant la valoarea justa	16
Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie, conducere si supraveghere	17
Cifra de afaceri si alte venituri din exploatare	18
Principalii indicatori economico-financiari	21
Rezultatul fiscal	23
Repartizarea profitului	24
Informatii referitoare la elementele inregistrate in conturi extrabilantiere	24
Tranzactii incheiate de entitate cu partile afiliate	25
Litigii si alte dispute	25
Alte informatii	26

Informații cu privire la prezentarea entității

SC URBANA SA - este persoana juridica romana, avand forma juridica de societate pe actiuni. A fost infiintata in anul 1998 si are sediul in Sibiu, str. Andrei Saguna nr.9 avand ca actionar unic autoritatea administratiei publice locale, Consiliul Local al Municipiului Sibiu. Societatea isi desfasoara activitatea in conformitate cu legislatia romana aplicabila in vigoare coroborată cu prevederile Actului Constitutiv, in baza contractului de concesiune nr.2/2000 si a contractului de delegare a gestiunii serviciului de distributie si furnizare a energiei termice nr. 1/2017 incheiate cu Primaria Municipiului Sibiu. Evidentele contabile ale societatii se tin in limba romana si in moneda nationala. Obiectul principal de activitate il reprezinta: inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii si inchiriate (cod CAEN 6820). Dintre domeniile de activitate ale societatii fac parte si: evaluarea si vanzarea locuintelor fond de stat, prestari de servicii de reglementari juridice la imobile (dezmembrari, apartamentari).

Societatea desfasoara si activitatile de productie, distributie si furnizare energie termica in sistem centralizat, in cartierul Hipodrom din Municipiul Sibiu (cod CAEN 3530), in urma procesului de fuziune prin absorbtie, finalizat la 01.10.2015.

Pentru aceste activitati, entitatea a obținut urmatoarele licente :

Licenta nr. 1850/26.11.2015 emisa de ANRE pentru exploatarea comerciala a capacitatilor de productie a energiei electrice si termice ;

Licenta nr. 2022/25.05.2017 emisa de ANRE pentru prestarea serviciului de alimentare centralizata cu energie termica.

Incepand cu data de 01.08.2019, societatea URBANA SA a preluat întreaga activitate, precum și salariații Serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în proprietatea Municipiului Sibiu, în baza HCL nr. 253/2019.

Pentru activitatile concesionate, societatea Urbana SA a datorat concedentului (Primaria Municipiului Sibiu) pentru anul financiar 2020, redevente in valoare de 184.546 lei.

Principii, politici si proceduri contabile proprii

Pentru exercitiul financiar 2020, societatea SC URBANA SA a întocmit situațiile financiare în conformitate cu Legea contabilitatii nr. 82/1991 si cu Ordinul nr. 1802/2014, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, adoptand principiile si politicile contabile prezentate in cele ce urmeaza.

Urbana se incadreaza in categoria entitatilor de interes public: “societățile/companiile naționale, societățile cu capital integral sau majoritar de stat”, definita de reglementarile mentionate (OMFP 1802/2014). Pentru entitatile de interes public situațiile financiare anuale cuprind:

- bilanț;
- cont de profit și pierdere;
- situația modificărilor capitalului propriu;
- situația fluxurilor de trezorerie;
- notele explicative la situațiile financiare anuale.

Situațiile financiare ale entitatii reflectă toate tranzacțiile pentru exercițiul financiar curent și **sunt întocmite în lei**. Acestea ofera informații despre poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de trezorerie ale entității.

A. Principii contabile

Ca reguli generale de recunoaștere a elementelor din situațiile financiare, precizăm că societatea a respectat următoarele **principii și reguli**:

principiul continuității activității – situațiile financiare întocmite au la baza principiul continuității activității. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea societății evaluează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar și oportunitățile existente în ce privește obiectul de activitate al societății. Pe baza acestor analize, conducerea considera că

societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare principiul continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificat.

In conformitate cu reglementările contabile, avem obligația de a evalua capacitatea societății de a-și continua operațiunile pe baza principiului continuității activității. Prin urmare, am analizat implicațiile acestui eveniment - COVID 19, asupra evaluării principiului continuității activității și asupra viabilității raportării financiare.

Raportat la contractele de inchiriere in derulare si la domeniile de activitate distingem urmatoarele categorii de chiriasi:

- Societati care au fost/sunt afectate direct de catre pandemia Covid-19, (restaurante, cafenele sau alte localuri publice).
- Societati care sunt afectate indirect, prin restrangerea activitatii si reducerea vanzarilor/incasarilor sau veniturilor, urmare a masurilor dispuse de autoritati.

Recuperarea chiriilor restante reprezintă o provocare in contextul actual avand in vedere impactul asupra mediului economic al masurilor stabilite de autoritati pe durata starii de urgenta. Din acest motiv depunem eforturi pentru soluționarea pe cale amiabilă a acestor probleme adaptate la specificul fiecărei categorii de chiriasi (ex: esalonari la plata, conditionarea achitarii debitelor pentru o renegociere a pretului contractului, etc).

In concluzie, Covid-19 este un eveniment care nu afecteaza continuitatea activitatii societatii si nu ajusteaza cifrele din situatiile financiare 2020.

➤ ***principiul permanenței metodelor*** – s-au aplicat aceleasi reguli privind evaluarea și înregistrarea în contabilitate a tranzacțiilor, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor financiare;

➤ ***principiul prudenței*** – evaluarea s-a făcut pe o bază prudentă, respectiv s-au înregistrat ajustările de valoare pentru clienti incerti si debitori diversi, precum și toate obligațiile previzibile și de pierderi potențiale care au luat naștere în cursul exercițiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercițiu anterior. Activele și veniturile nu au fost supraevaluate, iar datoriile și cheltuielile, subevaluate.

- ***principiul independenței exercițiului*** –toate veniturile și cheltuielile aferente exercițiului financiar sunt înregistrate, indiferent de data încasării sau plății acestor venituri și cheltuieli.
- ***principiul evaluării separate a elementelor de activ și de datorii*** –componentele elementelor de activ sau de datorii sunt evaluate separat.
- ***principiul intangibilității*** – bilanțul de deschidere pentru fiecare exercițiu financiar trebuie să corespundă cu bilanțul de închidere al exercițiului financiar precedent.
- ***principiul necompensării*** – nu au fost efectuate compensari între elementele de activ și de datorii sau între elementele de venituri și cheltuieli.
- ***principiul prevalenței economicului asupra juridicului*** – prezentarea valorilor din cadrul elementelor de bilanț și contul de profit și pierdere se face ținând seama de fondul economic al tranzacției sau al operațiunii raportate, și nu numai de forma juridică a acestora.
- ***principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție***. Elementele prezentate în situațiile financiare s-au evaluat pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție, cu excepția cladirilor administrative pentru care s-a utilizat valoarea justă.
- ***principiul pragului de semnificație*** – orice element care are o valoare semnificativă este prezentat distinct în cadrul situațiilor financiare.

B. Politici si proceduri contabile

Politicile contabile ale Urbana au fost aprobate de către Consiliul de Administrație al entitatii prin decizia nr. 27/15.12.2017.

Imobilizările corporale

Evaluarea la intrarea/ieșirea din gestiune și la data bilanțului a imobilizărilor corporale, precum și reevaluarea și deprecierea acestora se realizează conform prevederilor legale în vigoare la acea dată. Societatea utilizează **costul de achiziție**, pentru activele care intră în societate prin cumpărare, **costul de producție**, pentru activele care sunt produse de societate în regie proprie, **valoarea justă**, respectiv valoarea de utilitate, pentru activele care intră prin donație. Valoarea justă se utilizează și pentru cladirile administrative pentru care s-a optat pentru reevaluarea

imobilizărilor. În valoarea de intrare a imobilizărilor se capitalizează și cheltuielile aferente modernizărilor, îmbunătățirilor și altor eforturi care îmbunătățesc performanțele / parametrii de utilizare ai respectivului activ. Cheltuielile cu întreținerea și reparațiile imobilizărilor corporale se înregistrează în contul de profit și pierdere atunci când apar.

Amortizarea se calculează la valoarea de intrare sau valoarea reevaluată, pentru clădirile administrative. Regimul de amortizare utilizat de societate este **liniar**.

Duratele normate de funcționare utilizate sunt următoarele:

- Clădiri: între 10 și 60 de ani;
- Echipamente tehnologice: între 3 și 10 ani;
- Mijloace de transport: 5 ani;
- Mobilier, aparatură de birou și altele: între 5 și 15 ani;

Pentru mijloacele fixe nou intrate în patrimoniu, societatea utilizează ca durată de amortizare durata minimă prevăzută de normele legale. Pentru mijloacele fixe intrate în patrimoniu, urmare a fuziunii, durata de amortizare este durata rămasă.

Terenurile nu se amortizează. Mijloacele fixe sunt amortizate începând cu luna următoare datei punerii în funcțiune.

Datorită faptului că, societatea deține în baza contractului de concesiune încheiat cu Consiliul Local Sibiu, locuințe din fondul locativ al Municipiului Sibiu, spații cu altă destinație decât aceea de locuință, precum și terenuri aferente acestor spații, a căror închiriere constituie obiectul principal de activitate al societății, aflate evidența acestora este ținută în conturi extrabilantiere. Aceste imobilizări au fost înregistrate la valoarea istorică la care au fost preluate. Aceste clădiri se reevaluează o dată la 3 ani, conform dispozițiilor legale în vigoare, ținându-se seama de rata inflației. Valoarea rezultată din reevaluare este atribuită bunului în locul costului de achiziție sau al valorii de inventar (istorice) pe care a avut-o înainte acel activ.

Surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct în rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat. Entitatea consideră câștigul realizat pe măsură ce activul este folosit de entitate, valoarea rezervei transferate fiind diferența dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și

valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului.

Imobilizările necorporale sunt recunoscute la costul de achiziție. În bilanț acestea sunt prezentate la cost istoric, mai puțin amortizarea cumulată.

Imobilizarile financiare sunt recunoscute la valoarea din contract. La alte creanțe imobilizate se cuprind garanțiile depuse de entitate la terți. Creanțele imobilizate cu scadența mai mare de un an, sunt prezentate în bilanț, la imobilizări financiare, numai partea cu scadența mai mare de 12 luni, diferența fiind reflectată la creanțe.

Stocurile

Evaluarea la intrare – stocurile sunt evaluate la **costul de achiziție**. Costul stocurilor cuprinde toate costurile aferente achiziției, precum și alte costuri suportate de societate pentru aducerea stocurilor în formă și la locul de utilizare / consum, după caz. Entitatea utilizează **metoda inventarului permanent**. Organizarea gestiunii stocurilor se realizează după metoda cantitativ-valorică pentru materii prime, materiale consumabile și obiecte de inventar.

La vânzarea, respectiv consumul stocurilor, valoarea contabilă la intrarea în gestiune este recunoscută ca o cheltuială a perioadei. Evaluarea ieșirii stocurilor s-a făcut utilizându-se metoda FIFO pentru materii prime și materiale consumabile.

Deprecierea stocurilor – cheltuieli specifice apar și cu ocazia **deprecierii diferitelor categorii de stocuri**, caz în care societatea recunoaște deprecierile semnificative de valoare cu ajutorul ajustărilor pentru deprecierea stocurilor, atunci când valoarea contabilă este mai mare decât valoarea realizabilă netă. În cursul anului 2020, au fost constituite ajustări pentru deprecierea stocurilor cu mișcare lentă în sumă de 9.452 lei.

Inventarierea fizică a stocurilor se realizează conform legislației în vigoare, la sfârșitul fiecărui an, respectiv până la 31 decembrie. ***Scoateri din folosință și alte modalități de ieșire din gestiune*** – când sunt uzate fizic și moral și nu se mai așteaptă nici un beneficiu viitor de pe urma utilizării stocului, se fac propuneri pentru scoaterea lor din gestiune, cu ocazia inventarierii.

Creantele

Evaluarea la inventar a creanțelor se face la valoarea lor probabilă de încasare. Diferențele constatate în minus între valoarea de inventar stabilită la inventariere și valoarea contabilă a creanțelor se înregistrează în contabilitate pe seama ajustărilor pentru deprecierea creanțelor. Pentru creanțele incerte se constituie ajustări pentru pierdere de valoare.

La alte creanțe imobilizate se cuprind garanțiile depuse de entitate la terți. Creanțele imobilizate cu scadența mai mare de un an, sunt prezentate în bilanț, la imobilizări financiare, numai partea cu scadența mai mare de 12 luni, diferența este reflectată la creanțe.

Compensarea creanțelor cu datoriile – în anumite situații specifice, creanțele comerciale pot fi compensate cu datoriile comerciale, realizate cu același partener, cu respectarea prevederilor legale. În acest sens, în notele explicative se vor consemna detaliile și se vor explica motivele acestor compensări.

Disponibilitati banesti si echivalente de numerar

Disponibilitatile banesti includ conturile curente in lei, depozitele bancare si disponibilul din casa. Operatiunile in numerar se fac cu respectarea documentelor justificative si a regulamentului operatiunilor de casa.

Instrumente financiare

Investițiile financiare pe termen scurt utilizate de către societate sunt plasamentele în depozite bancare la termen. Acestea sunt evidențiate în contabilitate la data producerii lor, iar orice dobanzi sau comisioane aferente acestor depozite sunt evidențiate corespunzător în contul de profit și pierdere. In 2020 societatea nu detine depozite bancare

Furnizori si alte datorii

Evaluarea datoriilor se face la valoarea nominala a sumelor de bani care vor fi platite sau la valoarea nominala a altor modalitati pentru stingerea obligatiei. Datoriile fiscale sunt calculate, evidentiata si virate conform prevederilor legale in vigoare. Datoriile fata de terti urmeaza regimul de evaluare si inregistrare a datoriilor comerciale.

Capital si rezerve

Capitalurile proprii sunt evidentiata la valoarea nominala. Capitalul social subscris si varsat este inregistrat distinct in contabilitate pe baza actului constitutiv si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor

Recunoaşterea cheltuielilor şi a veniturilor se face în exerciţiul la care acestea se referă, indiferent de data la care au fost facturate, încasate sau plătite.

Înregistrarea veniturilor şi a cheltuielilor se face în baza documentelor justificative, în conturile corespunzătoare, conform prevederilor legale în vigoare.

Active imobilizate

Denumirea elementului de imobilizare *)	Valoare bruta **)				Ajustari de valoare***) (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)			
	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri ****)	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Sold la inceputul exercitiului financiar	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
	1	2	3	4 = 1+2-3	5	6	7	8 = 5+6-7
Imobilizari necorporale	69,078	4,298		73,376	48,063	8,631		56,694
Terenuri	301,000			301,000	0			0
Constructii	1,624,171	9,599		1,633,770	493,878	82,315		576,193
Instalatii tehnice si masini	3,646,890			3,646,890	3,361,510	34,457		3,395,967
Alte instalatii, utilaje si mobilier	67,986	3,383		71,369	45,983	5,897		51,880
Investitii imobiliare	1,078,894			1,078,894	381,738	141,510	1,930	521,318
Avansuri si imobilizari corporale in curs	18,385	492,284	18,109	492,560	0			0
Imobilizari financiare	50,777			50,777	0	0	0	0
TOTAL	6,857,181	509,564	18,109	7,348,636	4,331,172	272,810	1,930	4,602,052

lei

Terenuri: Societatea a finalizat procedura de atribuire a terenului pe care se afla cladirea in care societatea isi desfasoara activitatea in conformitate cu HG 834/1991. La sfarsitul exercitiului financiar, terenul este inregistrat in activul societatii. Demersurile legale pentru majorarea corespunzatoare a capitalului social al societatii au fost suspendate pana la clarificarea situatiei juridice a terenului.

Imobilizarile corporale sunt inregistrate la costul de achizitie, cu exceptia cladirilor administrative care sunt inregistrate la valoarea reevaluată iar evidenta mijloacelor fixe se conduce conform prevederilor Legii 15/1994, amortizarea inregistrandu-se in regim linar.

Constructii: Entitatea detine imobilul aferent sediului social, centrala termica, instalatii electrice si termice aferente. Cresterile de valoare din categoria constructiilor sunt reprezentate de reabilitari realizate la instalatiile de preparare agent termic în cadrul centralei CT6.

Intrarile de alte instalatii si mobilier reprezinta achiziția unor echipamente de calcul necesare desfășurării activității societății.

In categoria investițiilor imobiliare sunt incluse imobilele, proprietatea Urbana, care sunt utilizate în scopul obținerii veniturilor din chirii și investițiile realizate din surse proprii la imobilele deținute în concesiune, conform Politicii contabile a entității.

In cadrul imobilizărilor corporale se urmăresc distinct investițiile imobiliare.

Astfel investiția imobiliară este proprietatea (un teren sau o clădire - ori o parte a unei clădiri - sau ambele) deținută (in proprietate sau concesiune/administrare) mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau creșterea valorii capitalului pe termen lung decât pentru:

- a) a fi utilizată în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori în scopuri administrative; sau
- b) a fi vândută pe parcursul desfășurării normale a activității.

In cazul părților componente ale unui imobil care este atat închiriat cat și utilizat pentru nevoi proprii/administrative încadrarea la „investiții imobiliare” se realizeaza in conditiile in care o parte semnificativa (mai mult de 50%) este destinata obtinerii de venituri din chirii.

Imobilizările corporale în curs sunt reprezentate de investițiile demarate la imobilul din str. Verăriei nr. 14 si instalatii de gaz, energie termica la locuintele din concesiunea societatii, precum și de reabilitarea și modernizarea unor cazane și instalații aferente centralei termice CT6. Deasemenea in categoria imobilizarilor in curs sunt incluse si valoarea contractului pentru modernizarea site-ului si platforma online de plati

Imobilizarile financiare sunt constituite din:

- 49.527 lei = garantii aferente imobilelor concesionate,
- 1.250 lei = garantie depusa la SC Electrica Furnizare SA pentru furnizarea energiei electrice.

Situatia creantelor si datoriilor

CREANTE	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	lei	
		Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
0	1 = 2 + 3	2	3
Total, din care:	846,368	846,368	-
1. Avansuri acordate furnizorilor(ct.409)	0		
2. Clienti (ct.411)	1,115,308	1,115,308	-
3. Clienti facturi de intocmit (ct.418)	0	-	
4. Ajustari pentru depreciere - clienti (ct.491)	-442,744	- 442,744	
5. Impozit pe profit de recuperat (ct.441)			-
6. Subventii	304,068	304,068	
7. TVA de recuperat (ct.4424)	0		-
8. Debitori diversi (ct.461)	34,203	34,203	-
9. Ajustari pentru deprecierea creantelor-debitori diversi (din ct. 461 si ct. 4458)	-164,468	- 164,468	-

Contul 411 Clienti, sold **1.135.441 lei**, are urmatoarea componenta:

- clienti din chirii spatii alta destinatie	=	346,230	lei	
- clienti diversi	=	24,434	lei	
- clienti din activitatea de furnizare energie termica	=	140,877	lei	
- clienti chirii locuinte	=	181,157	lei	
- clienti incerti/in litigiu	=	442,743	lei	

Clientii incerti/in litigiu sunt evidentiati pe urmatoarele categorii:

- clienti incerti din chirii spatii alta destinatie	=	386,829	lei	
- clienti incerti din taxe ANL	=	18,656	lei	
- clienti incerti din chirii locuinte	=	10,637	lei	
- clienti incerti servicii diverse	=	26,621	lei	

Creanțele incerte se înregistrează distinct în contabilitate (contul 4118 "Clienți incerti sau în litigiu" sau în conturi analitice ale conturilor de creanțe, pentru alte creanțe decât clienții).

În scopul prezentării în situațiile financiare anuale, creanțele se evaluează la valoarea probabilă de încasat.

Atunci când se estimează că o creanță nu se va încasa integral, în contabilitate se pot înregistra ajustări pentru depreciere, la nivelul sumei care nu se mai poate recupera. Pentru clienți neincasați cu o vechime mai mare de 90 de zile de la data scadenței și risc crescut de neincasare apreciat în funcție de istoricul clientului creanțele incerte se înregistrează distinct în contabilitate în contul 4118 „Clienți incerti sau în litigiu” și se vor constitui și ajustări pentru depreciere.

Din totalul clienților incerti chirii spații altă destinație, 33% reprezintă clienți în insolvență/procedură faliment (debite restante din 2010-2012) care se mențin în evidența contabilă până la finalizarea procedurilor, 58% reprezintă clienți debitori din chirii terenuri aferente spațiilor comerciale vândute, pentru care sunt deschise acțiuni în instanță, 9% reprezintă debite din chirii spații comerciale.

Suplimentar față de contractele de închiriere aferente spațiilor comerciale, Urbana înregistrează venituri din contracte de închiriere pentru terenul aferent spațiilor comerciale vândute, teren rămas în proprietatea privată a municipiului Sibiu și aflat în concesiunea societății, chirii calculate în baza HCL nr. 417/2010. Debitul restant provine de la proprietarii spațiilor comerciale care refuză semnarea contractelor de închiriere pentru terenurile aferente.

DATORII	Sold la sfârșitul exercitiului financiar	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1 = 2 + 3 + 4	2	3	4
Total, din care:	1,689,883	843,547	846,336	0
furnizori (ct.401)	143,674	143,674	0	0
furnizori de imobilizări (ct.404)	0	0		
furnizori-facturi de soșit (ct.408)	155,139	155,139	0	0
clienți în avans (ct.419)	29	29		
datorii legate de personal (ct.421, 423, 427, 428)	110,215	110,215	0	0
contribuții CAS, CASS, impozit	79,139	79,139	0	0
TVA neexigibilă	20,898	20,898	0	0
TVA de plată	24,389	24,389		
impozit de profit de plată	26,488	26,488		
alte impozite și taxe (ct.446, 447, 448)	29,693	29,693	0	0
creditori diverși (ct.462, 473)	190,173	190,173	0	0
garanții reținute chiriilor (ct.167)	609,045	63,709	545,336	0
decontări cu acționarii privind capitalul	301,000		301,000	

Datoriile fata de furnizori au fost achitate la termenele scadente.

Datoriile aferente cheltuielilor cu personalul, alte impozite, taxe si varsaminte, alte datorii si creante cu bugetul statului sunt aferente lunii decembrie 2020 si achitate in luna ianuarie 2021. Furnizori - facturi de sosit reprezinta cheltuieli cu energia si apa, aferente lunii decembrie 2020 si facturate in luna ianuarie 2021.

Soldul contului "Creditori diversi" 173.874 lei are urmatoarea componenta:

- 1.065 lei, garantii retinute membrilor Consiliului de Administratie ;
- 8.028 lei reprezentand redevente si chirii domeniul public, datorate Primăriei Municipiului Sibiu, achitata in ianuarie 2021.
- 53.687 lei creditori diversi - rate locuinte, virate in ianuarie 2020
- 39.163 Lei, sume datorate Primariei din taxa de salubritate locuinte
- 69.486 Lei, sume datorate Agenției Naționale pentru Locuințe din recuperarea investiției ANL
- 2.443 Lei, alti creditori

Potrivit prevederilor legale, chiria pentru locuințele pentru tineri (ANL) acopera:

a) **recuperarea investiției** calculată din valoarea de înlocuire a construcției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale (40 ani)

b) o cotă 0,8%, aplicată la valoarea de înlocuire a construcției, destinată administratorilor locuințelor, pentru administrarea, întreținere și reparațiile curente, precum și reparațiile capitale;

c) o cotă de 0,5%, aplicată la valoarea de înlocuire a construcției, care se constituie venit al administratorilor locuințelor, care se aplică chirișilor care au împlinit vârsta de 35 de ani.

Chiria lunara stabilita conform celor mentionate anterior, se pondereaza cu coeficienti in functie de rangul localitatii, anul receptiei locuintei si veniturile medii nete pe membru de familie rezultand chiria de plata.

Sumele obținute din recuperarea investiției din quantumul chiriei, se virează în contul Agenției Naționale pentru Locuințe. La nivelul anului 2020 aceste sume au totalizat 346 mii lei. Soldul de 69.486 lei, inregistrat la finalul anului a fost achitat pana la data bilantului.

Prin contul 473 sunt inregistrate si garantiile facturate in baza contractelor de inchiriere locuinte. Garantiile incasate sunt evidentiata in contul 167. Soldul contului 473.1 reprezinta garantii neincasate. In bilant garantiile neincasate sunt prezentate prin ajustarea creantelor comerciale.

Venituri in avans

In categoria veniturilor in avans sunt evidentiata transferurile de la bugetul local reprezentand subventii pentru active pentru bunurile din concesiunea societatii (414 mii lei) si subventii guvernamentale obtinute in cadrul programului de reinnoire a parcului auto (2,5 mii lei).

Acestea se recunosc in bilant ca venit amanat potrivit reglementarilor contabile. Venitul amanat se reflectă în contul de profit și pierdere pe masura inregistrarii cheltuielilor cu amortizarea sau la casarea ori cedarea activelor. In exercitiul financiar 2020 a fost transferata la venituri din subventii suma de 1.625 lei, concomitent cu inregistrarea cheltuielilor cu amortizarea autoturismului achzitionat prin programul guvernamental de reiinoire a parcului auto.

Provizioane si ajustari pentru deprecierea creantelor

lei

Denumire	Sold la inceputul exercitiului financiar	Transferuri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
		in cont	din cont	
0	1	2	3	4 = 1+2-3
Ajustări pentru deprecierea creanțelor - clienți	337,789	168,286	63,331	442,744
Ajustări pentru deprecierea creanțelor - debitori diversi	297,966		133,499	164,467
Total	635,755	168,286	196,829	607,212
		cheltuieli	venituri	

Societatea a reluat la venituri ajustari in valoare de 63.331 lei, urmare a încasării unor clienți incerti. Au fost constituite ajustări pentru deprecierea creanțelor, în sumă de 168.286 lei, reprezentând clienți incerti/litigiu . Ajustarile pentru depreciere constituite sunt incluse, din punct de vedere fiscal , in categoria cheltuielilor nedeductibile, urmand ca la reluarea la venituri (urmare a incasarii creantelor) sa fie tratate ca venituri neimpozabile.

S-au constituit provizioane in suma de 39.878 lei, pentru acordarea indemnizatiilor variabile aferente anului 2020, pentru administrator si directorului general, conform contractelor de mandat.

Participatii si surse de finantare

Capitalul social este format din actiuni, unitatea fiind societate pe actiuni cu acționar unic Consiliul Local al Municipiului Sibiu. In proiectul de fuziune prin absorbtie dintre SC Urbana SA si SC Energosib SRL, aprobat de AGA celor doua entitati, s-a calculat raportul de schimb prin raportarea valorii contabile a unei părți sociale a societății absorbite la valoarea contabilă a unei acțiuni a societății absorbante la valoarea de 0,3221. Numărul de acțiuni emis de către Urbana , in urma procesului de fuziune, este de 6.694 (= 20.781 parti sociale ale Energosib * 0,3221). Dupa fuziune, capitalul social al Urbana s-a majorat cu 16.735 lei (= 6.694 actiuni emise in urma fuziunii*2,5 lei valoare nominala/actiune).

La 31.12.2020, capitalul social se prezinta astfel:

Capital social subscris vărsat: 260.542,5 RON

Numarul actiunilor: 104.217 actiuni

Valoarea nominala a unei actiuni: 2,50 RON

In contul 456 Decontari cu actionarii privind capitalul este înregistrată suma de 301.000 lei, reprezentând valoarea terenului sediului societății, pentru care a fost obținut certificatul de atestare a dreptului de proprietate. Entitatea a demarat procedura de majorare a capitalului social în conformitate cu prevederile HG 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, prin includerea în capitalul social a valorii terenului situat în Sibiu, str. Andrei Șaguna nr. 9, în suprafață de 1362 mp, înscris în CF nr. 121710 Sibiu. Avand in vedere ca, in timpul inspectiei economico-financiare desfasurata in cursul anului 2015, echipa de inspectie a consemnat in raportul de inspectie si in dispozitia de masuri că situația terenului aferent sediului societății, trecut în proprietatea societății în baza HG 834/1991, nu este clară, întrucât nu s-a cunoscut apartenența acestui teren la domeniul public sau privat al statului, societatea a suspendat procedura pana la clarificarea acestui aspect.

In contul 1042 este inregistrata Prima de fuziune de 49.424 lei.

La 31.12.2020, societatea nu deține certificate de participare, obligațiuni convertibile, valori mobiliare sau alte drepturi similare.

Rezerve si alte elemente de capital

Elemente de capital	Sold la 01.01.2020	Sold la 31.12.2020	Observatii
Rezerve din reevaluare	541.792	529.544	Rezerve constituite ca urmare a reevaluarilor efectuate la cladirile administrative ale societatii, transferata in rezultatul reportat conform reglementarilor contabile.
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare (ct. 1175)	434.471	446.719	Pe masura amortizarii entitatea transfera in rezultatul reportat surplusul realizat ca diferența dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului.
Rezerve legale	52.109	52.109	Rezerva constituita pana la nivelul de 20% din capitalul social conform prevederilor legale
Alte rezerve	911.752	938.942	Suma constituita ca si sursa proprie de finantare, ca urmare a repartizarii rezultatelor din anii anteriori. Creșterea din anul 2020 se datoreaza constituirii rezervei din profitul reinvestit pentru care s-au aplicat facilități fiscale conform art. 22 din Codul Fiscal si a repartizarii la rezerve ca surse proprii de finantare din profitul realizat 2020.

Situatia imobilizarilor corporale reevaluate si prezentate in bilant la valoarea justa

Corp	Locatia	Cost istoric	Valoare justa conform reevaluare 2014	Amortizare lunara	Amortizarea lunara nedeductibila
		lei	lei	lei	lei
B	Saguna 9, parter dreapta, birouri + dependinte	114.748	144.368	241	60
C	Saguna 9,etaj,cladire spate curte+parter	209.387	639.344	1.402	1.053
Total		324.135	783.712	1.643	1.113

Transferul in rezultatul reportat, al surplusului din reevaluare, se face pe masura amortizarii elementelor de imobilizari. In cursul exercitiului financiar 2020 s-a transferat lunar in

rezultatul reportat suma de 1.113 lei, reprezentand diferenta dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului. Totalul surplusului din reevaluare realizat este de 13.361 lei ($=1.113 \times 12$). Diferenta dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului este un element similar veniturilor care se impoziteaza la calculul impozitului pe profit, potrivit prevederilor fiscale.

Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie, conducere si supraveghere

SC Urbana SA este o societate pe acțiuni, subordonata Consiliului Local Sibiu, în calitate de actionar unic.

Administrarea societății a fost asigurata, de Consiliul de Administratie format din 3 membri neexecutivi.

Societatea a inregistrat in anul 2020 un număr mediu de 23 salariați cu contract de muncă, la care se adauga un numar de 1 salariat cu contract de munca suspendat si contractul de mandat al directorului general. Situatia salariatilor la 31.12.2020:

- numar mediu aferent exercitiului încheiat, din care	23
- numar mediu personal cu studii superioare	15
- numar mediu personal cu studii medii	8

Cheltuielile cu salariile si indemnizatiile aferente exercițiului financiar 2020 au fost de - 1.540.512 lei (randul 23 din formularul 'Contul de profit si pierdere') , cheltuieli care includ:

- cheltuieli cu salariile, in cuantum de 1.243.777 lei
- contravaloarea tichetelor de masă și a tichetelor de vacanță acordate salariatilor, in valoare de 101.735 lei

- remunerația directorului general (indemnizația fixă + indemnizația variabilă), în cuantum de 150.000 lei
- indemnizațiile membrilor Consiliului de Administrație (45.000 lei) .

Cheltuielile privind contribuția unității la asigurările și protecția socială au fost de 58.529 lei. La 31.12.2020, societatea nu înregistrează obligații contractuale de plată a pensiilor către membrii ai organelor de administrație, conducere și supraveghere. De asemenea, în cursul exercițiului nu au fost acordate avansuri și credite membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere.

Cifra de afaceri și alte venituri din exploatare

Cifra de afaceri realizată la 31.12.2020 este în suma de **5.009.247 lei**. Structura și evoluția cifrei de afaceri este redată în tabelul următor :

lei

Indicator	2018	2019	2020
venituri din închirieri spații cu altă destinație	1.570.287	1.916.280	1.843.672
venituri din închirieri locuințe (începând cu 01.08.2019)	0	514.274	1.648.443
venituri din închirieri spații proprii	93.225	110.388	107.644
venituri din comision vânzare locuințe ANL	27.606	17.431	10.391
venituri din activități conexe (adeverințe, acte adiționale, vânzări Legea 112, etc)	49.221	48.301	31.483
venituri din activități de producere, distribuție și furnizare energie termică	811.806	740.178	764.148
Venituri din activități conexe furnizării energiei termice (o dată la 4 ani)		200.232	
venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri (pt energie termică)	393.486	386.742	407.852
alte venituri conexe energiei termice	679	720	720
venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri (din închirierea locuințelor)	0	76.395	194.894
Total Cifra de Afaceri	2.946.310	4.010.941	5.009.247

Inchirierea de spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta reprezinta 37% din cifra de afaceri a entitatii.

Incepand cu 01.08.2019, in baza HCL 253/2019, Urbana SA a preluat obiectul de activitate si personalul Serviciului Public pentru Administrarea fondului locativ al Municipiului Sibiu.

Administrarea, gestionarea și exploatarea fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu în condițiile stabilite prin actul aditional nr. 47/23.09.2019 la contractul de concesiune nr. 2/2000, aprobat prin HCL nr. 312/2019 a generat venituri de 33% din cifra de afaceri.

Urbana SA desfasoara, incepand cu 01.10.2015 si activitatile de productie, distributie si furnizare a energiei termice in sistem centralizat, care au reprezentat la nivelul anului 2020 (inclusiv cu subventiile de pret aferente) 23% din cifra de afaceri.

Conform OG 36/2006 privind instituirea preturilor locale de referinta pentru energia termica furnizata populatiei prin sisteme centralizate autoritățile administrației publice locale asigura din bugetele locale sumele necesare acoperirii integrale a diferenței dintre prețul de productie, transport, distribuție și furnizare a energiei termice livrate populației aprobat de autoritatile competente (ANRE) și prețul local de facturare la populatie aprobat prin HCL (HCL 39/2020, HCL 261/2020). În anul 2020, societatea a inregistrat subvenții pentru activitatea de furnizare energie termica în sumă de 407.852 lei.

	01.01.2020	01.07.2020
Pretul local total (de productie, distributie si furnizare) a energiei termice destinata consumatorilor casnici (lei/Gcal, exclusiv TVA), din care:	370.55	359.01
Pretul de productie pentru energia termica destinata consumatorilor casnici (lei/Gcal, exclusiv TVA) – Decizie ANRE	223.57	212.03
Tariful local pentru distributia si furnizarea energiei termice, lei/Gcal, exclusiv TVA	146.98	146.98
Pretul local al energiei termice facturate populatiei (lei/Gcal, exclusiv TVA)	222.97	211.43
Subventia unitara, ce se acorda de la bugetul local (lei/Gcal, exclusiv TVA) pentru energia termica furnizata populatiei	147.58	147.58
Pretul local total (de productie, distributie si furnizare) a energiei termice destinata consumatorilor non casnici (lei/Gcal, exclusiv TVA), din care:	437.79	359.01
Pretul de productie pentru energia termica destinata consumatorilor non casnici (lei/Gcal, exclusiv TVA) – Decizie ANRE	290.81	212.03
Tariful local pentru distributia si furnizarea energiei termice, lei/Gcal, exclusiv TVA	146.98	146.98
	HCL39/2020	HCL 261/2020

În categoria subvențiilor de exploatare sunt incluse și sumele alocate de la bugetul local pentru **acoperirea diferenței dintre chiria nominală a locuinței și cea platită** de beneficiarul repartiției de locuință socială. Pentru anul 2020 aceste sume au fost de **195 mii lei**, respectiv **4% din total venituri**.

Diferența dintre chiria nominală a locuinței sociale, calculată conform prevederilor legale și cea platită de beneficiarul repartiției locuinței sociale, stabilită în contractul de închiriere este subvenționată de la bugetul local, în condițiile Legii nr.114/1996 Legea locuinței. Persoanele cu handicap beneficiază de scutirea de la plata chiriei pentru locuințele din fondul locativ al Municipiului Sibiu și care sunt în folosința acestor persoane în condițiile stabilite prin Legea 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap.

Principalii indicatori economico-financiari

1. Indicatori de lichiditate:									
a) Indicatorul lichiditatii curente									
Active curente (Indicatorul capitalului circulant)						=	1,808,002	=	2.14
Datorii curente							843,547		
- valoarea recomandata acceptabila - in jurul valorii 1.5- 2;									
- ofera garantia acoperirii datoriilor curente din activele curente.									
b) Indicatorul lichiditatii imediate									
Active curente - Stocuri						=	1,800,663	=	2.13
Datorii curente							843,547		

2. Indicatori de risc:									
a) Indicatorul gradului de indatorare									
Datorii totale						=	1,689,883	=	0.371
Active totale							4,554,586		
b) Indicatorul privind acoperirea dobanzilor - nu e cazul									

3. Indicatori de activitate (indicatori de gestiune) - furnizeaza informatii cu privire la:

a) Viteza de rotație a debitorilor-clienți

- calculeaza eficacitatea entitatii in colectarea creantelor sale;
- exprima numarul de zile pana la data la care debitorii isi achita datoriile catre entitate.

Sold mediu clienti	X	365	=	$\frac{939,336}{5,009,247}$	X 365	=	68
Cifra de afaceri							

- durata medie de incasare de 68 zile in usoara crestere fata de exercitiul financiar precedent (61 zile).

Viteza de rotatie a creditelor-furnizor - aproximeaza numarul de zile de creditare pe care entitatea il obtine de la furnizorii sai.

Sold mediu furnizori	X	365	=	$\frac{72,712}{5.009.247}$	X 365	=	5
Cifra de Afaceri							

- '- durata medie de plata a furnizorilor este de 5 zile

b) Viteza de rotatie a activelor imobilizate - evalueaza eficacitatea managementului activelor imobilizate prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate de o anumita cantitate de active imobilizate

Cifra de afaceri			=	5,009,247	=	1.82
Active imobilizate				2,746,584		

c) Viteza de rotație a activelor totale

Cifra de afaceri			=	5,009,247	=	1.10
Total active				4,554,586		

4. Indicatori de profitabilitate - exprima eficienta entitatii in realizarea de profit din resursele disponibile:									
a) Rentabilitatea capitalului angajat - reprezinta profitul pe care il obtine entitatea din banii investiti in afacere:									
	Profit inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit	X	100	=	$\frac{259,771}{2,469,599}$	X 100	=	11%	
	Capital angajat								
unde capitalul angajat se refera la banii investiti in entitate atat de catre actionari, cat si de creditorii pe termen lung, suma luata in calcul reprezentand active totale minus datorii curente.									
b) Marja bruta din vanzari									
	Profitul brut din vanzari	X	100	=	$\frac{259,771}{5,009,247}$	X 100	=	5%	
	Cifra de afaceri								

Rezultatul fiscal

Dupa reconcilierea rezultatului contabil cu cel fiscal rezulta un impozit pe profit aferent exercitiului financiar 2020 de 61.791 lei. Principalele elemente fiscale la 31.12.2020 sunt:

Elemente similare veniturilor (diferenta amortizare din reevaluare imobile): 13.360 lei.

Venituri neimpozabile rezultate din anulara ajustarilor de depreciere nedeductibile (195.432 lei) si a provizioanelor aferente contractelor de mandat (39.878 lei).

Cheltuieli nedeductibile fiscal: 422.503 lei, din care ajustari de depreciere de 177.738 lei, provizioane pentru indemnizatiile variabile ale conducerii societății în sumă de 39.878 lei, pierderi din creante -debitori insovabili 133.499 lei.

Au fost aplicate facilități fiscale pentru profitul reinvestit pentru suma de 5.663 lei, care a fost înregistrată ca rezerve, conform prevederilor art. 22 din Codul Fiscal.

Repartizarea profitului

Propunem repartizarea profitului net obținut în anul 2020 pe următoarele destinații:

lei	
DESTINATIA PROFITULUI	SUMA
PROFIT BRUT :	259,771
impozit pe profit	61,791.00
PROFIT DE REPARTIZAT:	197,980.00
rezerva legala	0.00
rezerva reprezentand facilitati fiscale din profit reinvestit	5,663
Profit ramas de repartizat	192,317
dividende (min. 50%)	96,159
surse proprii de finantare	96,158

Informatii referitoare la elementele inregistrate in conturi extrabilantiere

La data de 31.12.2020 in evidenta extrabilantierea a societatii sunt inregistrate bunurile primite in concesiune de la Primaria Municipiului Sibiu, astfel :

Valoare -lei	
Ctr.concesiune nr.2/2000	
1 Locuinte si dependinte in concesiune	135,840,951
2 Terenuri locuinte in concesiune	7,477,426
3 Mijloace de transport in concesiune	45,049
SUB TOTAL FOND LOCATIV	143,363,427
4 Spatii alta destinatie	5,041,547
5 Terenuri aferente spatii alta destinatie	2,382,728
SUB TOTAL SPATII ALTA DESTINATIE+TEREN	7,424,275
Ctr.concesiune nr.55/26.01.2012	
6 Teren Miraslau 41 - dom public	209,236
Ctr. De delegare 1/2017	
7 Retele termoficare -dom public	1,557,986
TOTAL	152,554,925

De asemenea, in contul 802.1 sunt evidentiata giruri si garantii primite sub forma scrisorilor de garantie bancara sau depozite colaterale deschise de chiriasi la dispozitia societatii, in cuantum de 130 mii lei.

Tranzactii incheiate de entitate cu partile afiliate

In cursul anului 2020 entitatea a avut relatii cu urmatoarele entitati afiliate:

-Primaria Municipiului Sibiu, in calitate de creditor: pentru activitatile concesionate aferente contractului de concesiune 2/2000, Urbana a datorat in 2020 redevente in valoare de 36.192 lei. Pentru activitatea de furnizare a energiei termice in baza contractului de delegare nr. 1/2017, Urbana a datorat redevente in sumă de 148.354 lei. Impozitele si taxele locale aferente 2020 au insumat 100 mii lei, la care se adauga taxa de salubritate colectata de Urbana de la chiriasi si virata Primariei Municipiului Sibiu in suma de 386 mii lei.

- Primaria Municipiului Sibiu, in calitate de debitor: Urbana inregistreaza in sold subventie pentru acoperirea diferentei de pret pentru energia termica livrata populatiei in suma de 269.476 lei, din care aferenta lunii decembrie 2020 72.117 lei, incasata pana la data bilantului. Deasemenea, Urbana inregistreaza in sold subventie pentru locuinte în sumă de 31.115 lei, pentru care va fi depusa situatia de plata in mai 2021.

- SC Apa Canal SA: in calitate de furnizor de apa pentru consum propriu si apa refacturata beneficiarilor, totalul facturilor primite in anul 2020 insumand 242 mii lei inclusiv TVA.

- SC Piete SA in calitate de executant lucrari de reparatii la imobile, totalul facturilor primite in anul 2020 insumand 154 mii lei inclusiv TVA.

Litigii si alte dispute

Situația litigiilor actualizată la data prezentelor situații financiare arată că SC URBANA SA are calitatea de reclamant, respectiv pârât într-un număr de 74 de dosare aflate pe rolul instanțelor judecătorești. Litigiile au ca obiect revendicari de imobile care initial au fost vandute de societate ca institutie specializata, pretentii materiale ca urmare a desfiintarii contractelor de vanzare-cumparare si restituirea imobilelor fostilor proprietari, pretentii indreptate impotriva entitatilor care inregistreaza debite restante fata de societate, alte tipuri de

litigii (partaj, sistare indiviziune, nulitate acte, rectificari CF, beneficiu contract inchiriere, etc). Pentru debitele restante solicitate in instanta, entitatea a constituit ajustari de depreciere. Conducerea societatii considera ca celelalte categorii de litigii (revendicari, partaj, etc.) nu vor avea un efect negativ semnificativ asupra rezultatelor economice si pozitiei financiare a societatii.

Alte informatii

La 31.12.2020, societatea nu are in derulare contracte de leasing financiar sau operational.

Conform reglementarilor legale si Hotararii Adunarii Generale a Actionarilor, situatiile financiare ale societatii sunt supuse auditului statutar prin auditorul financiar – Ana Tarnovean, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania. Onorariul perceput pentru auditarea situatiilor financiare aferente exercitiului financiar 2020 este de 23.000 lei.

Director General,

Mircea Ovidiu



Director economic,

Chialda Daniela





RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre, conducerea societatii URBANA SA.

Raport asupra auditului situatiilor financiare anuale
incheiate la data de 31.12.2020.

Opinie

1. Am auditat situatiile financiare anexate ale societății **SC URBANA SA**, cu sediul social în Județul Sibiu, Localitatea Sibiu, strada Andrei Saguna nr. 9, identificata prin codul unic de înregistrare fiscală RO 2684932, care cuprind: bilanțul la data de 31 decembrie 2020, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

Situatiile financiare la 31 decembrie 2020, se refera la:

➤	Total capitaluri proprii:	2.469.598 lei
➤	Profitul net al exercitiului financiar:	197.980 lei
➤	Cifra de afaceri	5.009.247 lei

2. In opinia noastra, situatiile financiare prezentate, ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2020, precum și a performantei financiare, a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu, Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale și situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

Baza pentru opinie

3. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit (ISA) adoptate de Camera Auditorilor Financiari din Romania și Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situatiilor financiare anuale și al situatiilor financiare anuale. Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea "Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare" din raportul nostru.

4. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Legea 162/2017, și ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA.

Consideram ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

Alte aspecte



5. Continuitatea activitatii :

Conducerea societatii este responsabila pentru evaluarea si aprecierea premiselor de continuitate pentru întocmirea situatiilor financiare. Atragem atenția, asupra evenimentelor aparute in contextul actual al Pandemiei provocata de Corona Virus Covid-19, in anul 2020, care a dezechilibrat populatia globala, economia mondiala, desigur si economia romaneasca, acesta a fost si inca este puternic afectata.

Societatea URBANA SA, a luat măsuri pentru respectarea recomandarilor autoritatilor de prevenire a imbolnavirii și a raspandirii virusului. Desfasurarea activității s-a facut in conditii de siguranta a sanatatii atat pentru proprii salariati cat si pentru clientii sai.

6. Impactul Pandemiei aparute in martie 2020 si in Romania, a influentat activitatea societatii URBANA SA in mod direct, (prin suspendarea si/sau reducerea activitatilor desfasurate de catre unii dintre chiriasi prin Decretul nr. 195/16.03.2020 s-a instaurat starea de urgenta pe teritoriul Romaniei, suspendandu-se unele activitati ca: restaurante, cafenele, localuri publice, etc.) dar si indirect, prin reducerea volumului activitatii altor clienti datorita aceleiasi situatii, conditii in care s-a impus diminuarea valorii unor chirii.

Cu toate acestea, auditorul, considera ca in aceste conditii si sub acest aspect nu exista riscul de necontinuitate a activitatii. Analiza efectuata ne-a condus la aprecierea ca :

a) prezumtia de continuitate a activitatii in intocmirea situatiilor financiare anuale , asumata de conducere, este adecvata.

b) noi nu am identificat nicio incertitudine semnificativa care ar putea pune la indoiala capabilitatea societatii de a-si continua activitatea, intr-un viitor previzibil .

c) noi nu consideram ca aceste evenimente ulteriere exercitiului financiar incheiat necesitau modificari ale situatiilor financiare incheiate prin includerea unor inregistrari contabile .

Opinia noastra nu este modificata cu privire la acest aspect.

Evidentierea unor aspecte

7. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul anual al Consiliului de Administratie dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea și nici situatii nefinanciare (societatea are <500 nr mediu salariati).

8. Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera si aceste alte informatii cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

9. In legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020, responsabilitatea noastră este sa citim acele alte informatii si in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului ori daca ele par a fi denaturate semnificativ.

10. Acest Raport este adresat exclusiv actionarilor Societatii. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le exprimam intr-un raport de audit statutar, si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de Societate si de actionari, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formulata.

11. Situatiile financiare anexate nu sunt menite sa prezinte poziția financiara și rezultatele în conformitate cu reglementari contabile și principii contabile acceptate în tari și jurisdicții altele decât Romania. De aceea, situatiile financiare anexate nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc regementarile contabile legale din Romania, inclusiv Ordinul 1802/2014.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare, administratorului.



12. In ceea ce priveste Raportul anual al Consiliului de Administratie, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu, informatiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile, privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate si daca in baza cunostintelor si intelegerii noastre dobandite in cursul auditului situatiilor financiare cu privire la Societate si la mediul acesteia, informatiile incluse in Raportul anual al Consiliului de Administratie, nu par a fi eronate semnificativ.

13. In baza exclusiv a activitatilor desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- Informatiile prezentate in Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2020, sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare;
- Raportul anual al Consiliului de Administratie, a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu, informatiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.
- In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2020, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

14. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014") si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

15. In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea aspectelor referitoare la evenimentele care pot influenta continuitatea activitatii.

16. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

"489. - (1) Consiliul de administratie elaborează pentru fiecare exercițiu financiar un raport, denumit în continuare raportul administratorilor, care conține o prezentare fidelă a dezvoltării și performanței activităților entității și a poziției sale, precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini cu care aceasta se confruntă.

(2) Această prezentare este o analiză echilibrată și cuprinzătoare a dezvoltării și performanței activităților entității și a poziției sale, corelată cu dimensiunea și complexitatea activităților.

490. - Raportul administratorilor se aprobă de consiliul de administratie și se semnează în numele acestuia de președintele consiliului.

491. - (1) În măsura în care este necesar pentru a înțelege dezvoltarea, performanța sau poziția entității, analiza cuprinde indicatori - cheie de performanță financiari și, atunci când este cazul, nefinanțari relevanți pentru activitățile specifice, inclusiv informații referitoare la aspecte de mediu și de personal. În prezentarea analizei, raportul administratorilor conține, atunci când este cazul, referiri și explicații suplimentare privind sumele raportate în situațiile financiare anuale.

(2) Raportul administratorilor oferă, de asemenea, informații despre:

a) dezvoltarea previzibilă a entității;

b) activitățile din domeniul cercetării și dezvoltării;

c) informații privind achizițiile propriilor acțiuni, și anume:

- motivele achizițiilor efectuate în cursul exercițiului financiar;

- numărul și valoarea nominală sau, în absența acesteia, echivalentul contabil al acțiunilor achiziționate și înstrăinate în cursul exercițiului financiar și proporția din capitalul subscris pe care acestea o reprezintă;

- în cazul achiziției și înstrăinării cu titlu oneros, contravaloarea acțiunilor;

- numărul și valoarea nominală sau, în absența acesteia, echivalentul contabil al tuturor acțiunilor achiziționate și deținute de entitate și proporția din capitalul subscris pe care acestea o reprezintă;

d) existența de sucursale ale entității;

e) în ceea ce privește utilizarea de către entitate a instrumentelor financiare, dacă sunt semnificative pentru evaluarea activelor sale, a datorilor, a poziției financiare și a profitului sau pierderii:

- obiectivele și politicile entității în materie de management al riscului financiar; și

- expunerea entității la riscul de preț, riscul de credit, riscul de lichiditate și la riscul fluxului de numerar.

492. - Microentitățile și entitățile mici nu sunt obligate să prezinte informațiile nefinanciare prevăzute la pct. 491 alin. (1)".



Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

17. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.

18. Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.

- Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al societatii.

- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.

- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.

- Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

- Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

- Furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta, declaratia cu privire la cerintele etice privind independenta auditorului fata de societatea auditata. Auditorul a comunicat persoanelor insarcinate cu guvernanta aspectele cheie din perioada curenta auditata.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

19. Am fost numiti auditori, in baza contractului nr. 30, incheiat la data de 29.11.2019, sa auditam situatiile financiare al **SC URBANA SA**, pentru exercitiu financiar incheiat la data de 31.12.2020.

20. Durata totala, neintrerupta a angajamentului nostru este de sase ani, acoperind exercitiile financiare incheiate la: 31.12.2015; 31.12.2016; 31.12.2017; 31.12.2018; 31.12.2019 si 31.12.2020.



ANA TIRNOVEAN
auditor financiar, consultant fiscal, expert contabil
CIF 21874801
550317 Sibiu str. Magura nr. 6 tel: 0722/234206; 0742/234206

**TIRNOVEAN G. ANA – AUDITOR FINANCIAR;
CONSULTANT FISCAL; EXPERT CONTABIL**

Inregistrat la C.A.F.R. (Camera Auditorilor Financiari din Romania) cu numarul 3862 /2011.

Inregistrat la A.S.P.A.A.S. (Autoritatea pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar) cu numarul AF 3862.

Sibiu 27.04.2021.

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: TIRNOVEAN ANA
Registrul Public Electronic: AF 3862



Cuprins

1. Considerații generale asupra administrării societății	2
2. Rezultatele economico-financiare	5
3. Situațiile financiare anuale	9
4. Performanța operațională pe activități.....	14
5. Capitalul social.....	17
6. Forța de muncă	17
7. Repartizarea profitului.....	18
8. Dezvoltarea entității, obiective și riscuri.....	18
Anexa 1 RAPORT anual al Comitetului de nominalizare și remunerare din cadrul Consiliului de administrație al SC URBANA S.A.	21
Anexa 2 RAPORT anual al Comitetului de Audit din cadrul Consiliului de administrație al SC URBANA S.A.	21

1. Considerații generale asupra administrării societății

Societatea comercială pe acțiuni "URBANA" S.A. Sibiu a fost înființată prin H.C.L. nr. 82 din 01.07.1998, ca urmare a reorganizării R.A.G.C.L. Sibiu în baza O.U.G. nr. 30/1997. Sediul societății se află în Sibiu, Str. Andrei Șaguna Nr. 9, este înregistrată la registrul Comerțului sub nr. J32/1026/1998, având cod unic de înregistrare fiscală RO 2684932.

Activitatea societății Urbana S.A. Sibiu este concesionată de către Consiliul Local al Municipiului Sibiu, prin contractul de concesiune nr. 2/04.07.2000 cu completările și modificările ulterioare pe o perioadă de 25 de ani.

Activitățile concesionate societății Urbana SA sunt:

- *administrarea spatiilor cu alta destinatie decât aceea de locuinta din fondul locativ de stat;*
- *administrarea terenurilor aferente spatiilor cu alta destinatie decât aceea de locuinta;*
- *administrarea terenurilor aferente spatiilor cu alta destinatie decât aceea de locuinta vândute;*
- *administrarea, gestionarea, inventarierea, evidența, întreținerea, repararea și exploatarea eficientă a fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu cu destinația de locuințe, dependințe, garaje și terenuri, centrale termice și instalații aferente;*
- *încheierea, executarea și urmărirea contractelor de închiriere. De asemenea este mandatat pentru somarea și chemarea în judecată a locatarilor rău platnici, rezilierea, dacă este cazul, a contractelor de închiriere, recuperarea creanțelor neîncasate și evacuarea chiriașilor, precum și a oricăror acte și proceduri referitoare la executarea contractelor de închiriere și a sancțiunilor prevăzute de lege în caz de neexecutare;*
- *evaluarea si vânzarea locuintelor fond de stat in baza legilor speciale.*

Obiectul principal de activitate al societății îl reprezintă închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii și închiriate (COD CAEN 6820).

Urmare a finalizării procesului de fuziune prin absorbție, începând cu 01.11.2015, entitatea desfășoară și activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică (cod CAEN 3530).

Pentru aceste activități, entitatea detine următoarele licențe :

Licența nr. 1850/26.11.2015 emisă de ANRE pentru exploatarea comercială a capacităților de producere a energiei electrice și termice ;

Licența nr. 2022/25.05.2017 emisă de ANRE pentru prestarea serviciului de alimentare centralizată cu energie termică.

Începând cu 01.08.2019, în baza HCL 253/2019, Urbana SA a preluat obiectul de activitate și personalul Serviciului Public pentru Administrarea fondului locativ al Municipiului Sibiu.

Administrarea, gestionarea și exploatarea fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu se realizează de către SC URBANA SA în condițiile stabilite prin actul adițional nr. 47/23.09.2019 la contractul de concesiune nr. 2/2000, aprobat prin HCL nr. 312/2019.

În anul 2020, conducerea societății a fost asigurată conform actului constitutiv de:

- Adunarea Generală a Acționarilor, formată din cei 23 de consilieri locali
- Consiliul de Administrație, cu următoarea componență:
 - AMARIEI LIVIU – Președintele Consiliului de administrație, membru neexecutiv al Consiliului de administrație
 - SUDITU GHEORGHE- Administrator, membru neexecutiv al Consiliului de administrație
 - Vizantie Lucian Dumitru - Administrator, membru neexecutiv al Consiliului de administrație.

Componența Consiliului de Administrație s-a aprobat prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 10/29.11.2018 prin care s-au reînnoit mandatele membrilor

Consiliul de Administratie al societatii Urbana SA: dl.Amariei Liviu, dl.Suditu Gheorghe, dl. Vizantie Lucian Dumitru pentru o perioada de 3 ani, incepand cu data de 01.01.2019.

Consiliul de Administratie al societatii a delegat conducerea operativa către Dl. Mircea Ovidiu, director general numit prin Hotararea CA nr. 6/03.02.2017 pentru o perioada de 4 ani, respectiv 08.02.2017-08.02.2021. Prin Hotararea CA nr.2/28.01.2021 dl. Mircea Ovidiu a fost numit ca director general, pentru un nou mandat de 4 ani, respectiv 09.02.2021-08.02.2025.

Directorul economic al societatii in perioada raportata a fost d-na Chialda Daniela.

Cadrul legal în care societatea și-a desfășurat activitatea este dat de legislația aplicabilă societăților comerciale din România, coroborată cu legislația specifică, cuprinzând dar fără a se limita la:

- Legea nr.31/1990, privind societatile comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.U.G. nr. 109/2011, privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice, actualizată;
- Legea 82/1991 a contabilității;
- OMFP 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate;
- OG nr. 26/2013, privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrativ-teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație;
- Legea serviciului public de alimentare cu energie termica nr. 325/2006;
- Hotărâri ale Consiliului Local Sibiu.

În anul 2020, Consiliul de administrație s-a întrunit în cadrul sedințelor ordinare, prezența administratorilor fiind de 100%. Astfel, au fost emise un număr de 23 decizii ale Consiliului de Administrație.

Prin Decizia CA 6/12.04.2019 s-a aprobat Planul de Administrare si de Management al SC Urbana SA pentru perioada 2019-2021, inclusiv indicatorii de performanta financiari si nefinanciari rezultati din planul de administrare, ca principal instrument de lucru al administratorilor si directorului pentru perioada mandatului.

Prin activitatea sa, Consiliul de Administratie a urmarit impreuna cu conducerea executiva realizarea obiectivelor strategice asumate prin Planul de Administrare 2019-2021:

- ✓ Orientarea catre client
- ✓ Desfasurarea activitatii societatii in conditii de eficienta economica
- ✓ Modernizarea si imbunatatirea serviciilor prestate
- ✓ Promovarea competentei profesionale
- ✓ Asigurarea continuității prestării serviciului public de alimentare cu energie termică, cantitativ și calitativ, în condițiile legii si ale contractului de delegare.
- ✓ Buna guvernanta corporativa.

În exercitiul financiar 2020, nu s-au înregistrat tranzacții cu administratorii ori cu directorii, cu angajații sau cu acționarii care dețin controlul asupra societății sau cu o societate controlată de aceștia, conform art. 52 din O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanta corporativa.

Auditarea activității economico-financiare este asigurată de auditorul financiar – Ana Tirnovean, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania.

2. Rezultatele economico-financiare

Deși condițiile de piață și mediul economic local au fost și continua să fie pline de provocări în contextul pandemic actual, Urbana a reușit să-și mențină o poziție financiară solidă și să înregistreze o performanță bună în 2020:

- Profit brut: 198 mii lei
- Fluxuri de trezorerire din activitatea de exploatare: 698 mii lei

Principalii indicatori financiari se încadrează în prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli aferent exercitiului financiar 2020.

Rezultatele activității desfășurate pe durata exercițiului financiar au fost realizate cu un număr mediu de 23 salariați cu contract de muncă, la care se adaugă un număr de 1 salariat cu contract de muncă suspendat și contractul de mandat al directorului general.

Bugetul de venituri și cheltuieli prevăzut pentru anul 2020 a fost realizat așa cum rezultă din prezentul raport, iar într-o formă sintetică, din situația prezentată mai jos (mii lei):

INDICATORI	Nr. rand	BVC 2020	Realizat 2020
VENITURI TOTALE (Rd.1=Rd.2+Rd.5)	1	5051	5105
Venituri din exploatare	2	5051	5105
a) subventii cf. prevederilor legale in vigoare	3	692	606
b) transferuri, cf. prevederilor legale in vigoare	4	0	0
Venituri financiare	5	0	0
CHELTUIELI TOTALE (Rd.6=Rd.7+Rd.19)	6	4954	4845
Cheltuieli din exploatare, din care:	7	4954	4845
Cheltuieli cu bunuri si servicii	8	2141	2141
Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	9	610	659
Cheltuieli cu personalul, din care:	10	1829	1599
C0. Cheltuieli de natura salariala (Rd.12+Rd.13)	11	1589	1363
C1. cheltuieli cu salariile	12	1417	1235
C2. bonusuri	13	172	127
C3. alte cheltuieli cu personalul, din care:	14		
ch. cu plati compensatorii	15		
C4. cheltuieli aferente contractului de mandat	16	203	203
C5. ch. cu contributiile datorate de angajator	17	37	33
Alte cheltuieli de exploatare	18	374	446
Cheltuieli financiare	19	0	0
REZULTATUL BRUT (profit)	20	97	260
IMPOZIT PE PROFIT CURENT	21	22	62
PROFIT NET	22	75	198

Nota: In categoria cheltuielilor cu impozite, taxe si varsaminte asimilate sunt incluse si cheltuieli cu redevente si contributia ANL reprezentand recuperare investitie, preluate din cont 612 (530 mii lei). Acestea sunt evidentiata in Formularul 20 Cont Profit si Pierdere la rd. 32.

Veniturile totale inregistrate la 31.12.2020 in suma de 5.104.517 lei au fost realizate in procent de 101% fata de prevederi .

Cifra de afaceri neta este de 5.009.247 lei în creștere cu 25% fata de exercitiul financiar precedent, urmare a preluarii activitatii de inchiriere a fondului locativ din proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu, incepand cu 01.08.2019.

Veniturile înregistrate până la încheierea exercițiului financiar au fost generate din desfășurarea următoarelor activități:

a) Administrarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din fondul locativ al municipiului Sibiu, în baza contractului de concesiune nr. 2/2000, **venituri de 1.843.672 lei**, reprezentand **37% din Cifra de Afaceri**. Din totalul de 91 spații cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în concesiunea Urbana, la 31.12.2020:

- 65 spații închiriate care generează lunar venituri din chirii și care se indexează semestrial cu Indicele Prețurilor de Consum;
- 8 spații fără chiriași revendicate de foștii proprietari în temeiul Legii nr. 10/2001 sau în baza altor legi și care nu se pot reînchiria, deci rămân inactive;
- 2 spații improprii pentru închiriere (stare avansată de degradare/necesită reglementare juridică);
- 1 spațiu predat prin H.C.L. în folosință gratuită Inspectoratului Județean de Poliție;
- 4 spații implicate în procese pe rol;
- 11 spații fără chiriași;

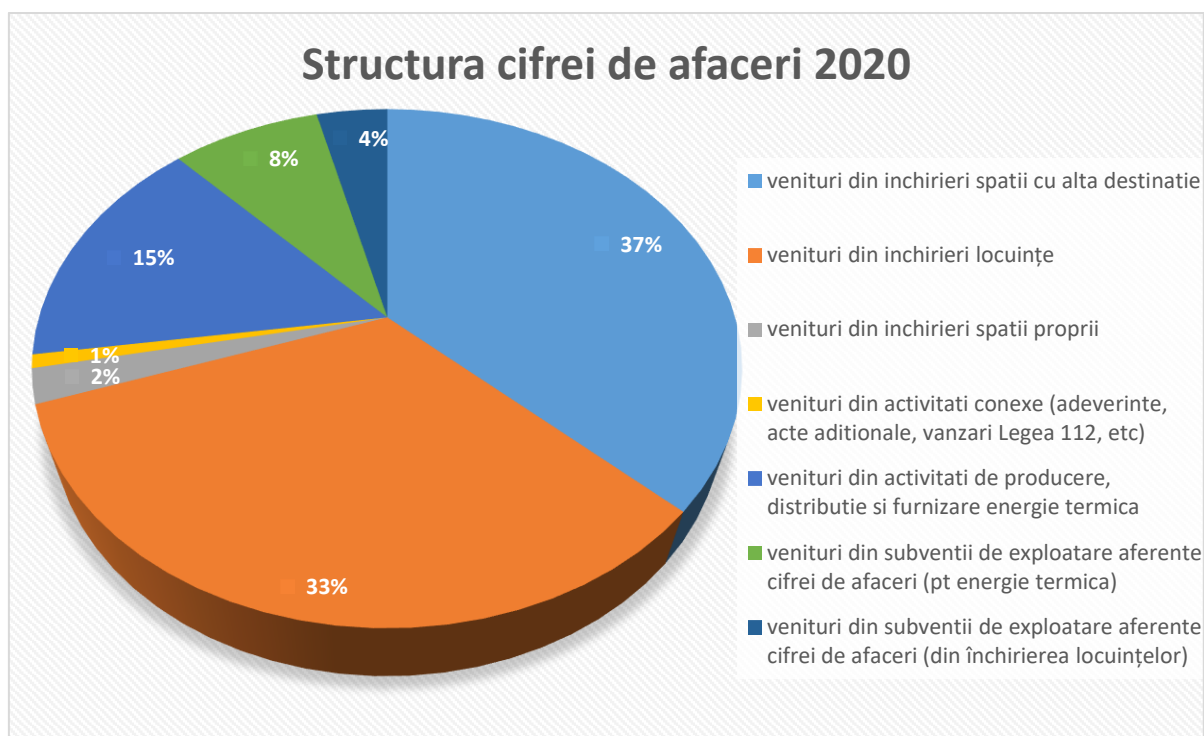
Suplimentar față de contractele de închiriere aferente spațiilor comerciale, Urbana înregistrează venituri din contracte de închiriere pentru terenul aferent spațiilor comerciale vândute, teren rămas în proprietatea privată a municipiului Sibiu. Terenul se poate vinde numai la cererea chiriașului și ulterior intabulării spațiului de către proprietarul acestuia, astfel încât să rezulte cota de teren aferentă.

a) Activitatea de administrare a fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu cu destinația de locuințe, preluată începând cu 01.08.2019, a generat venituri din chirii de 1.648.443 lei și venituri din subvenții pentru acoperirea chiriei nominale în cazul locuințelor sociale de 194.394 lei, reprezentand 37 % din cifra de afaceri.

b) Activitățile conexe contractului de concesiune 2/2000 (venituri de 42 mii lei) includ contracte de vânzare - cumpărare întocmite în baza legilor 112/1995 și 85/1992, precum și acte adiționale și adeverințe necesare cumpărătorilor pentru reglementarea înscrierilor

în Cartea Funciară. Deasemenea, în această categorie de venituri este inclus și comisionul de 1% din prețul de vânzare a locuințelor ANL.

- c) **Inchirierea de spații proprii** în incinta sediului social al societății, A. Saguna nr. 9 a generat venituri de 108 mii lei, reprezentand **2% din cifra de afaceri**.
- d) **Activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică** desfășurate în urma procesului de fuziune au generat, în perioada 01.01.2020-31.12.2020, venituri din furnizare energie termică de 764.148 lei și venituri din subvenții aferente cifrei de afaceri de 407.852 lei, reprezentand **23% din cifra de afaceri**. Centrala termică (situată la punctul de lucru din Sibiu, Str. Miraslau nr 41) alimentează cu căldură și apă caldă menajeră un număr de aproximativ 710 de apartamente și 14 spații comerciale din Sibiu, cartier Hipodrom (Mihai Viteazu, Aleea Biruinței, Aleea Buia, Mirăslău).
- e) **Alte surse de venituri** realizate din servicii conexe celor de bază au generat venituri de 96 mii lei, reprezentand penalități și alte venituri din exploatare, care nu se includ în cifra de afaceri.



Structura cifrei de afaceri la 31.12.2020

Cheltuielile totale înregistrate la 31.12.2020 în cuantum de 4.844.746 lei, au fost realizate în procent de 98% fata de prevederi în următoarea structura:

- Cheltuieli cu energia și apa aferenta activitatii centralei termice: 24 % din total cheltuieli, în scadere fata de exercitiul financiar precedent
- Cheltuieli cu bunuri și servicii: 19 % din total cheltuieli
- Cheltuieli cu redeventa și contributia ANL privind recuperarea investitiei: 11% din total cheltuieli
- Cheltuieli cu personalul: 33% din total cheltuieli
- Cheltuieli cu impozite și taxe locale: 3% din total cheltuieli
- Alte cheltuieli de exploatare: 9% din total cheltuieli, în cadrul acestor cheltuieli fiind incluse și ajustările pentru depreciere creante neincasate.

Pentru exercitiul financiar 2020 Urbana a înregistrat un **profit brut 259.771 lei** și un **profit net în cuantum de 197.980 lei**.

3. Situațiile financiare anuale

Pentru exercitiul financiar 2020, societatea a întocmit situațiile financiare în conformitate cu Ordinul nr. 1802/2014, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

Urbana se încadrează în categoria entitatilor de interes public: “societățile/companiile naționale, societățile cu capital integral sau majoritar de stat”, definita de reglementările menționate. Pentru entitățile de interes public situațiile financiare anuale cuprind:

- bilanț;
- cont de profit și pierdere;
- situația modificărilor capitalului propriu;
- situația fluxurilor de trezorerie;
- notele explicative la situațiile financiare anuale.

Bilanțul contabil a fost întocmit pe baza balanței de verificare în care au fost înregistrate toate documentele, legal întocmite, privind operațiunile economico-financiare referitoare la perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2020, cu respectarea obligațiilor prevăzute de lege privind organizarea și conducerea corectă și la zi a contabilității, a principiilor contabilității (prudenței, permanenței metodelor, continuității activității, independenței exercițiului, intangibilității bilanțului de deschidere, necompensării) și cu respectarea prevederilor Legii contabilității nr. 82/1991 cu modificările ulterioare și a regulilor și metodelor contabile prevăzute de reglementările în vigoare.

Activele, datoriile si pozitia financiara a societatii la 31.12.2020

Activele, datoriile si pozitia financiara a societatii la 31.12.2020 sunt redate in cele ce urmeaza:

Indicatori (lei)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Active Imobilizate	1.855.088	2.526.009	2.746.584
Active Circulante	1.146.591	1.067.437	1.808.003
Cheltuieli in avans	37.427	69.897	61.452
Total Activ	3.039.106	3.663.343	4.616.039
Datorii pe termen scurt	594.788	682.256	843.547
Datorii pe termen lung	138.017	342.864	846.336
Provizioane	28.252	39.878	39.878
Venituri inregistrate in avans	0	4.198	416.680
Capital subscris varsat	260.543	260.543	260.543
Capital subscris si nevarsat	301.000	301.000	
Prime de capital	49.424	49.424	49.424
Rezerve din reevaluare	601.630	541.792	529.544
Rezerve	743.714	963.861	991.051
Rezultat reportat	264.403	381.577	446.719
Profitul exercitiului financiar	57.335	316.098	197.980
Repartizarea profitului	0	(220.148)	(5.663)
Capitaluri proprii	2.278.049	2.594.147	2.469.598
Total Pasiv	3.039.106	3.663.343	4.616.039
Activ net contabil	2.278.049	2.594.147	2.469.598

Activele imobilizate au înregistrat o evoluție favorabilă, evoluție determinată de investițiile efectuate de entitate la bunurile proprii și la bunurile deținute în concesiune.

Capitalurile proprii înregistrează o scădere cu 5% comparativ cu 31.12.2019, urmare a retratării contabile a capitalului subscris și neversat reprezentând teren aferent sediului social, în valoare de 301.000 mii lei:

In anul 2014 SC URBANA SA a demarat procedura de majorare a capitalului social cu valoarea terenului aferent sediului social, situat in Sibiu, Str. Andrei Saguna nr. 9, în suprafață de 1362 mp, înscris în CF nr. 121710 Sibiu , in baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului (seria SB 0045) si in conformitate cu prevederile art. 6 alin. 3 din HG nr. 834/1991:

„3)Valoarea terenurilor evaluate potrivit alin. (1), actualizată cu indicele de inflație până la data evaluării, se include, potrivit legii, în patrimoniul societăților comerciale, iar capitalul social al acestora se majorează conform dispozițiilor art. 113 lit. f) și art. 210 din Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.”

In evidenta contabila operatiunea s-a inregistrat in contul 1011 “Capitalul social subscris si neversat”, conform reglementarilor contabile (Ordinul 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate).

Prin raportul inspectiei economico- financiare, derulate la SC URBANA SA in anul 2015, s-a contestat modul de obtinere a certificatului de atestare a dreptului de proprietate de catre URBANA SA si s-a dispus clarificarea situatiei juridice a terenului, in sensul stabilirii tipului de proprietate a terenului (domeniul public sau privat al Statului Roman). Din acest motiv societatea a suspendat procedura de majorare a capitalului social pana la clarificarea situatiei juridice a terenului. La data bilantului exista o actiune in instanta prin care Urbana contesta partial dispozitia de masuri 119/15.05.2015 emisa de ANAF, in urma inspectiei economico-financiare mentionate anterior.

Astfel pana la reglementarea situatiei juridice, terenul va fi evidentiata in contul 456 "Decontări cu acționarii/asociații privind capitalul".

Dacă eliminăm influența modificării tratamentului contabil al activului-teren, pentru a asigura comparabilitatea în timp a poziției financiare, observăm o creștere a capitalurilor proprii care indică faptul că societatea reușește să-și **consolideze capacitatea de autofinanțare și autonomia financiară**.

În contul prime de capital este înregistrată prima de fuziune de 49.424 lei.

Rezervele înregistrează creștere cu suma de 27 mii lei reprezentând facilități fiscale pentru profitul reinvestit conform prevederilor art. 22 din Codul Fiscal și rezerve constituite din profitul exercitiului financiar anterior ca surse proprii de finanțare.

Datoriile curente (< 1 an) deși înregistrează creșteri de la o perioadă la alta, acestea provin din activitatea curentă, la finele exercitiului nu se înregistrează plăți restante. Facturile aflate în sold au fost achitate conform scadențelor.

Datoriile necurente (> 1 an) au crescut semnificativ ca urmare a constituirii de garanții de bună execuție în cuantumul a 3 chirii lunare pentru locuințele din fondul locativ închiriate, în conformitate cu prevederile contractelor de închiriere.

Suplimentar față de anul anterior, în categoria datoriilor pe termen lung este evidențiată și valoarea terenului aferent sediului societății (301.000 lei) care se regăsește în contul 456 Decontări cu acționarii privind capitalul (anterior fiind contabilizată în contul 1012 Capital subscris și neversat.)

În anul 2020 entitatea nu a avut angajate credite.

Performanța financiară

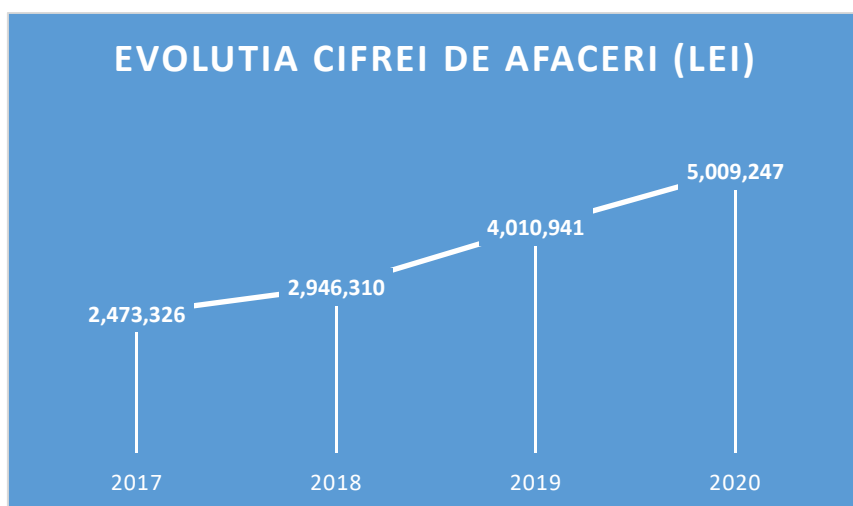
Evoluția performanței financiare a societății este redată în cele ce urmează:

Denumire indicator	2017	2018	2019	2020
Cifra de afaceri netă	2.473.326	2.946.310	4.010.941	5.009.247
Venituri din exploatare – Total	2.555.007	3.031.770	4.104.918	5.104.512
Cheltuieli de exploatare - Total	2.503.534	2.918.409	3.754.223	4.844.746
Rezultatul din exploatare - Profit	51.473	113.361	350.695	259.766
Venituri financiare – Total	241	164	60	5
Cheltuieli financiare – Total	1.867	5.493	1.495	
Rezultatul financiar	(1.626)	(5.329)	(1.435)	5
Venituri totale	2.555.248	3.031.934	4.104.978	5.104.517
Cheltuieli totale	2.505.401	2.923.902	3.755.718	4.844.746
Rezultatul brut - Profit	49.847	108.032	349.260	259.771
Impozit pe profit	23.206	50.697	33.162	61.791
Rezultatul net al exercițiului financiar	26.641	57.335	316.098	197.980

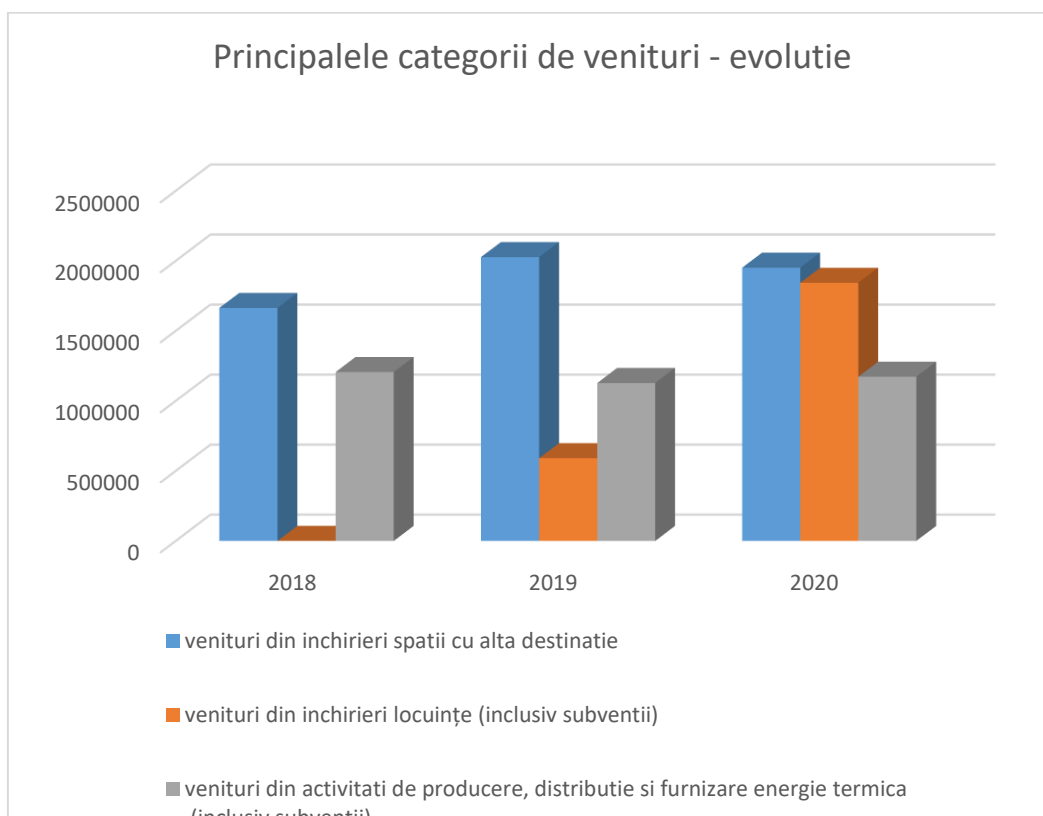
Profitul net al exercițiului financiar 2020 este de 197.980 lei.

Cifra de afaceri si veniturile totale înregistrate în anul **2020** a crescut cu **25%** față de anul 2019, în timp ce cheltuielile totale au crescut cu 30% fata de exercitiul financiar precedent.

Raportat la anul 2017, cifra de afaceri a societatii s-a dublat, influentata fiind de cresterea gradului de ocupare a spatiilor si de preluarea, incepand cu 01.08.2019, a activitatii de administrare a fondului locativ al Municipiului Sibiu.



Pentru exercitiul financiar 2020 dupa reconcilierea rezultatului contabil cu cel fiscal a rezultat un impozit pe profit de 61.791 lei.



4. Performanta operationala pe activitati

Anul 2020 a fost marcat de urmatoarele rezultate operationale:

La nivelul intregii societatii

- ✓ Desi contextul economic a fost instabil si cu numeroase provocari, activitatea societatii s-a desfasurat in conditii de eficienta economica conform obiectivelor asumate, fiind asigurate fluxurile de numerar pentru activitatile curente si de investitii.
- ✓ Urbana a demarat procesul de **digitalizare** atat a serviciilor oferite de societate cât și a procedurilor și proceselor interne. La nivelul anului 2020 s-au introdus noi modalitati de plata pentru clienti (colectarea facturilor prin activarea șabloanelor manuale pe echipamentele/automatele BCR și Internet banking). Prin modernizarea site-ului societatii, acesta a devenit un mijloc eficient de comunicare cu clientii, oferind pe langa un continut informational adecvat, acces la formularele necesare pentru serviciile prestate si **posibilitatea clientilor de a-si plati online facturile, printr-un cont special creat**. Cheltuielile de capital alocate digitalizarii (echipamente, modernizare site, platforma de plati online) au fost de 30 mii lei.
- ✓ In contextul Pandemiei Covid – 19, la nivelul societatii se continua implementarea masurilor pentru protejarea sanatatii si securitatii anagajatilor si asigurarea continuitatii activitatii.

Activitatea de administrare a spatiilor cu alta destinatie

- ✓ Asigurarea unei profitabilități de **16 %** din activitatea de administrare a spatiilor imobilelor concesionate si activitatile conexe.
- ✓ Mentinerea gradului de ocupare a spațiilor

Urmare a instituirii, la nivel national, a starii de urgenta/alerta pentru evitarea raspandirii virusului Covid19 si a masurilor subsecvente luate de autoritati care au vizat actiuni in planul sanatatii publice, concomitent cu limitarea sau intreruperea activitatilor socioeconomice, chiriasi afectati de aceste masuri au invocat clauza de forta majora din

contractile de inchiriere solicitand suspendarea contractului pe aceasta perioada sau renegocierea chiriei.

Raportat la contractele de inchiriere in derulare si la domeniile de activitate, se disting urmatoarele categorii de chiriasi:

- Societati care au fost direct afectate de catre masurile dispuse de autoritati (restaurante, cafenele sau alte localuri publice)
- Societati care au fost afectate indirect, prin restrangerea activitatii si reducerea vanzarilor/incasarilor sau veniturilor.

Prin Decizia CA 06/02.04.2020, Consiliul de Administratie al societatii a mandatat conducerea executiva pentru renegocierea contractelor in derulare pana la finele anului 2020, in functie de particularitatile fiecarui client in parte, prin reducerea/suspendarea chiriei pentru perioada aferenta starii de urgenta/alerta, majorarea termenului de plata a facturilor, acordarea unei perioade de gratie la plata facturilor.

Chiar daca 2020 a fost un an imprevizibil pe piata chiriilor datorita contextului crizei sanitare si economice, Urbana a reusit sa depaseasca aceste provocari prin masuri care au avut ca rezultat mentinerea unui grad de ocupare a spatiilor de 86% la 31.12.2020 si asigurarea continuitatii activitatii societatii in conditii de profitabilitate.

- ✓ Administrarea eficienta si responsabila a spatiilor din concesie

S-au continuat actiunile de amenajare, intretinere si reparatii a spatiilor si locuintelor din concesiunea societatii. In anul 2020 s-au realizat lucrari de reparatii si intretinere, din surse proprii, in valoare de 514 mii lei, la care se aduga cheltuieli privind primele de asigurare pentru locuinte in valoare de , reprezentand impreuna 13% din total cheltuieli. Comparativ, in anul precedent s-au inregistrat cheltuieli de intretinere si reparatii de 146 mii lei.

Obiectivele de investitii reprezentand lucrari de reabilitare la locuintele din concesiunea societatii, cu transferuri de la bugetul local au insumat 414 mii lei:

- ✓ Reabilitare imobil str. Verzării nr. 14B
- ✓ Lucrari de reparatii acoperis la locuinta situata in Sibiu, Str. Noua nr. 37,

- ✓ Lucrari de renovare interioara la locuinte (Str. Henri Coanda, nr. 57, bl. 12, str. Barsei, nr. 10)
- ✓ Lucrări privind execuția lucrărilor de instalații de încălzire (tr. Luptei, nr. 13, ap. 12)

Activitatea de alimentare cu energie termica in sistem centralizat

- ✓ Optimizarea costurilor de distribuție și furnizare a energiei termice prin modernizarea infrastructurii de distribuție, cu sprijinul Primăriei Municipiului Sibiu, în vederea atingerii parametrilor sociali ceruți de consumatori.

Primăria Municipiului Sibiu împreună cu Urbană a demarat, în anul 2020, lucrările de execuție pentru **proiectul: „Reabilitarea rețelelor de distribuție a apei calde menajere și conectarea unităților de învățământ din aria de deservire a CT 6 Hipodrom la sistemul centralizat (la rețeaua ATI)”**. Proiectul cuprinde lucrări de înlocuire a conductelor de apă caldă menajeră de pe Ramura 2, cca 880 ml de rețea și extinderea ramurii 2 pentru agentul termic de încălzire, în scopul alimentării centralizate a Liceului Economic și a viitoarei clădiri a Liceului de Artă. Investiția totală este de 1,7 mil lei cu o cofinanțare de la bugetul de stat de cca 1 mil lei prin programul “Termoficare 2006-2020 caldura și confort”.

Lucrările de înlocuire a conductelor de apă caldă menajeră de pe Ramura 2, finalizate în luna octombrie 2020 au avut ca rezultat reducerea pierderilor de apă caldă pe rețele cu peste 50%, comparativ cu media perioadei anterioare reabilitării.

Lucrările de execuție a bransamentului celor două unități de învățământ au fost finalizate în prima parte a acestui an.

- ✓ Pentru atingerea obiectivului siguranță în exploatare s-a *elaborat și monitorizat planul de întreținere și reparații împreună cu o societate specializată.*
- ✓ Asigurarea continuității și calității serviciului

Pentru asigurarea calității serviciului se monitorizează permanent parametrii activității de energie termică astfel încât să se asigure furnizarea apei calde menajere și a agentului termic de încălzire în parametrii optimi, conform standardelor și contractelor

încheiate cu beneficiarii societății. De asemenea se monitorizează și analizează permanent sesizările clienților privind calitatea serviciilor furnizate. Astfel, la nivelul perioadei, procentul reclamațiilor (5%) se încadrează în tinta planificată.

Au fost efectuate reparații capitale ale echipamentelor de producție energie termică (cazane) în valoare de 27 mii lei, pentru a se asigura rezerva de echipamente funcționale și autorizate ISCIR, în perioada sezonului rece.

5. Capitalul social

La 31.12.2020, capital social al Urbana este în valoare de 260.542,50 Lei format din 104.217 acțiuni cu valoare nominală de 2,5 lei / acțiune. Întregul capital social este deținut de acționarul unic - Consiliul Local al Municipiului Sibiu.

În contul 456 (Decontări cu acționarii privind capitalul), este înregistrată suma de 301.000 lei, reprezentând valoarea terenului sediului societății, pentru care a fost obținut certificatul de atestare a dreptului de proprietate (detalii la capitolul Active, datorii și poziția financiară).

6. Forța de muncă

Societatea a înregistrat în anul 2020 un număr mediu de 23 salariați cu contract de muncă, 1 salariat cu contract de muncă suspendat, la care se adaugă contractul de mandat al directorului general.

Cheltuielile cu salariile/indemnizațiile aferente exercițiului financiar 2020 au fost de 1.540.512 lei, cheltuieli care includ și remunerația plătită directorului general și membrilor Consiliului de Administrație.

Aceste cheltuieli se încadrează în sumele prevăzute în Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2020.

7. Repartizarea profitului

Componența profitului net realizat în anul 2020 este următoarea:

1. Venituri totale	5.104.517 lei
2. Cheltuieli totale	4.844.746 lei
3. Profitul brut	259.771 lei
4. Impozitul pe profit	61.791 lei
5. Profit net de repartizat (3-4)	197.980 lei

Consiliul de Administrație al SC Urbana S.A., întrunit în ședința din data de 17.05.2021, propune A.G.A., ca profitul net înregistrat pe anul 2020, în suma de 197.980 lei, să fie repartizat după cum urmează:

PROFIT DE REPARTIZAT	197.980
rezerva reprezentând facilitati fiscale din profit reinvestit	5.663
Profit ramas de repartizat	192.317
dividende (min. 50%)	96.159
surse proprii de finantare	96.158

8. Dezvoltarea entitatii, obiective si riscuri

Societatea continuă eforturile susținute pentru a închiria spațiile comerciale în condiții de eficiență. În contextul actual de creștere a cheltuielilor de administrare datorată în principal creșterii cheltuielilor cu reparațiile și a cheltuielile ocazionate de recuperarea chiriilor restante de la rău platnici, permanenta preocupare pentru menținerea gradului de ocupare a spațiilor și stabilirea nivelului chiriilor la un nivel realist care să permită desfășurarea activității în condiții de profitabilitate sunt de importanță crucială.

În ceea ce privește activitatea de furnizare se continua eforturile pentru transformarea sistemului centralizat existent într-un sistem eficient energetic și economic și suportabil pentru populație, în primul rând prin continuarea investițiilor în infrastructura de distribuție, prin conectarea instituțiilor publice din aria de deservire a CT 6 și prin implementarea unei campanii de reconectare a clienților debransați.

Impactul Covid -19 si evenimente ulterioare datei bilantului

In contextul starii de urgenta si alerta instituite la nivel national si tinand cont de reglementarile si recomandările autoritatilor, la nivelul societatii s-au luat o serie de masuri, pentru protejarea sanatatii si securitatii anagajatorilor si asigurarea continuitatii activitatii:

- ✓ Asigurarea unui mediu de lucru igienic și curat, diseminarea, catre angajati, a informatiilor privind masuri preventive, reguli, recomandari pentru evitarea/limitarea raspandirii virusului.
- ✓ Instituirea unor masuri de reducere a contactelor intre personalul propriu și public/terti, (organizarea on-line a relatiilor cu publicul, introducerea unor metode moderne de plata: plata facturilor la automatele BCR, plata on- line a facturilor pe site-ul societatii, etc)
- ✓ Organizarea online a sedintelor.
- ✓ Lucru in regim de tele-munca.
- ✓ Consultarea permanenta cu avocatul societatii cu privire la aspecte/reglementari specifice acestei perioade pentru o abordare adecvata.
- ✓ Controlul costurilor: pentru incadrarea in indicatorii economico-financiari aprobati s-a urmarit limitarea cheltuielilor efectuate proportional cu gradul de realizare a veniturilor totale.
- ✓ Urmărirea atenta si asigurarea fluxurilor de numerar necesare desfasurarii activitatii.

Recuperarea chiriilor restante reprezintă o provocare in contextul actual avand in vedere impactul asupra mediului economic al masurilor stabilite de autoritati pe durata starii de urgenta si a starii de alerta. Din acest motiv depunem eforturi pentru soluționarea pe cale amiabilă a acestor probleme adaptate la specificul fiecărei categorii de chiriasi (ex: esalonari la plata, conditionarea achitarii debitelor pentru o renegociere a pretului contractului, etc).

Nu au avut loc alte elemente semnificative ulterioare datei bilantului, de natura sa afecteze continuitatea activitatii si sa ajusteze cifrele din situatiile financiare.

Riscurile financiare identificate la nivelul societatii sunt:

Riscul de credit reprezinta principala expunere a societatii, avand in vedere indeplinirea greoaie a obligatiilor contractuale de catre anumiți parteneri. Conducerea entitatii supravegheaza aceasta expunere si urmareste diminuarea ei prin demersuri in instanta sau intreruperea prestarii unor servicii.

Riscul de piata - pentru activitatile de productie, distributie si furnizare energie termica preturile sunt reglementate de autoritatile competente. Aprobarea/avizarea unor preturi care nu acopera costurile sau o crestere semnificativa a pretului gazelor naturale (principala materie prima pentru producerea energiei termice) necorelata cu aprobarea cresterilor de pret practicate de societate de catre autoritatile competente poate genera pierderi semnificative.

In ceea ce priveste activitatea de administrarea spatiilor cu alta destinatie decât aceea de locuinta, o scadere a preturilor pe piata chiriilor poate afecta negativ veniturile societatii.

Riscul fluxului de numerar - societatea poate fi expusa acestui risc urmare a intarzierilor la plata din partea clientilor, a neincasarii subventiilor si a declinului vanzarilor (reducerea numarului de clienti).

Riscul juridic rezida din numarul mare de procese in care Urbana este parte. Desi acesta nu poate fi cuantificat, conducerea societatii considera ca expunerea la aceasta categorie de risc nu este in masura sa afecteze semnificativ activitatea companiei.

Riscul fiscal Interpretarea textului si procedurile de implementare in practica ale reglementarilor fiscale aflate in continua schimbare, pot sa difere si sa existe un risc ca anumite tranzactii, spre exemplu sa fie interpretate diferit de catre autoritatile fiscale, fata de tratamentul societatii. Conducerea societatii considera ca expunerea la aceasta categorie de risc nu este in masura sa afecteze semnificativ activitatea companiei.

Riscul de reglementare - modificarea reglementarilor specifice domeniului de activitate al societatii si/sau specifice intreprinderilor publice, societati la care statul sau o unitate administrativ-teritoriala este actionar majoritar, poate afecta negativ activitatea societatii.

Față de cele prezentate mai sus, propunem Adunării Generale a Acționarilor aprobarea situatiilor financiare incheiate la 31.12.2020 cuprinzand: bilant, cont de profit și

pierdere, situația modificărilor capitalului propriu, situația fluxurilor de trezorerie, notele explicative cat si aprobarea repartizarii profitului net aferent exercitiului financiar 2020.

Anexe:

Anexa 1 **RAPORT** anual al Comitetului de nominalizare și remunerare din cadrul Consiliului de administratie al SC URBANA S.A.

Anexa 2 **RAPORT** anual al Comitetului de Audit din cadrul Consiliului de administratie al SC URBANA S.A.

Consiliul de Administrație,

Prin Presedintele Consiliului de Administratie

Amariei Liviu



**Prezentarea raportului anual al
Comitetului de nominalizare și remunerare
din cadrul Consiliului de administrație al SC URBANA S.A.**

Raportul anual al Comitetului de nominalizare și remunerare din cadrul Consiliului de administrație al SC URBANA S.A. conține informații cu privire la remunerațiile și alte avantaje acordate administratorilor și directorilor în cursul anului financiar 2020, potrivit prevederilor art. 55 din O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice.

SC Urbana S.A., cu sediul în Sibiu, str. A. Șaguna, nr. 9, jud. Sibiu, este o societate pe acțiuni, subordonată Consiliului Local Sibiu, în calitate de actionar unic, format din cei 23 de consilieri locali.

Administrarea societății a fost asigurată de un Consiliu de administrație format din 3 membrii.

Potrivit prevederilor art. 34, al. 1 din O.U.G. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, prin Decizia nr. 4/31.01.2017, în cadrul Consiliului de administrație al SC URBANA S.A. au fost constituite 2 comitete: un comitet de nominalizare și remunerare și un comitet de audit.

Componenta Comitetului de Nominalizare și Remunerare în funcție de data bilanțului :
DI. Amariei Liviu și DI. Suditu Gheorghe a fost aprobată prin Decizia CA 01/15.01.2019.

Potrivit prevederilor art. 55, al. 2 și 3 din O.U.G. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice:

*”(2) **Comitetul de nominalizare și remunerare din cadrul consiliului de administrație** elaborează un **raport anual** cu privire la remunerațiile și alte avantaje acordate administratorilor și directorilor, respectiv (...) membrilor directoratului în cursul anului financiar.*

*(3) **Raportul prevăzut la alin. (2) este prezentat adunării generale a acționarilor care aprobă situațiile financiare anuale.** Raportul este pus la dispoziția acționarilor potrivit art. 40 alin. (1) și cuprinde cel puțin informații privind:*

a) structura remunerației, cu explicarea ponderii componentei variabile și componentei fixe;

b) criteriile de performanță ce fundamentează componenta variabilă a remunerației, raportul dintre performanța realizată și remunerație;

c) considerentele ce justifică orice schemă de bonusuri anuale sau avantaje nebănești;

d) eventualele scheme de pensii suplimentare sau anticipate;

e) informații privind durata contractului, perioada de preaviz negociată, cuantumul daunelor-interese pentru revocare fără justă cauză.”

Pentru anul 2020, situația contractelor de mandat se prezintă astfel:

1. **D-I Amariei Liviu** – Președintele Consiliului de Administrație, administrator neexecutiv, numit prin Hotărârea AGA nr. 10/29.11.2018, contract de mandat pentru perioada **01.01.2019-31.12.2021**.

Structura remunerației:

- Componenta fixă lunară brută în cuantum de **1.000 lei**;
- Componenta variabilă: Prin actul adițional la contractul de mandat încheiat în baza Hotărârii AGA nr. 3/30.05.2019 s-au stabilit indicatorii financiari, nefinanțari și de guvernanta corporativă precum și modul de acordare a indemnizației variabile.

Pentru realizarea $ICP \geq 90\%$ se va acorda componenta variabilă a remunerației la nivelul a 3 (trei) indemnizații brute lunare.

Pentru realizarea $70\% \leq ICP < 90\%$ se va acorda componenta variabilă a remunerației la nivelul a 2 (două) indemnizații brute lunare.

Pentru realizarea $50\% \leq ICP < 70\%$ se va acorda componenta variabilă a remunerației la nivelul unei indemnizații brute lunare.

În anul 2020 și ianuarie 2021 s-a acordat componenta variabilă aferentă anului 2019 în cuantum de **3.000 lei brut**, în baza Hotărârii AGA nr. 4/16.07.2020.

2. **DI Suditu Gheorghe** – administrator neexecutiv, numit prin Hotărârea AGA nr. 10/29.11.2018, valabilitate contract mandat 01.01.2019-31.12.2021.

Structura remunerației:

- Componenta fixă lunară brută în cuantum de **1.000 lei**;
- Componenta variabilă: Prin anexa la contractul de mandat încheiat în baza Hotărârii AGA nr. 3/30.05.2019 s-au stabilit indicatorii financiari, nefinanțari și de guvernanta corporativă precum și modul de acordare a indemnizației variabile.

Pentru realizarea $ICP \geq 90\%$ se va acorda componenta variabilă a remunerației la nivelul a 3 (trei) indemnizații brute lunare.

Pentru realizarea $70\% \leq \text{ICP} < 90\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul a 2 (doua) indemnizații brute lunare.
Pentru realizarea $50\% \leq \text{ICP} < 70\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul unei indemnizații brute lunare.

În anul 2020 și ianuarie 2021 s-a acordat componenta variabila aferentă anului 2019 în cuantum de **3.000 lei brut**, în baza Hotărârii AGA nr. 4/16.07.2020.

- 3. D-I Vizantie Lucian** - administrator neexecutiv, numit prin Hotărârea AGA nr. 10/29.11.2018, valabilitate contract mandat 01.01.2019-31.12.2021.

Structura remunerației:

- Componenta fixa lunară brută în cuantum de **1.000 lei**;
- Componenta variabilă: Prin anexa la contractul de mandat încheiat în baza Hotărârii AGA nr. 3/30.05.2019 -au stabilit indicatorii financiari, nefinanciari și de guvernanta corporativă precum și modul de acordare a indemnizației variabile.

Pentru realizarea $\text{ICP} \geq 90\%$ se va acorda componenta variabilă a remunerației la nivelul a 3 (trei) indemnizații brute lunare.
Pentru realizarea $70\% \leq \text{ICP} < 90\%$ se va acorda componenta variabilă a remunerației la nivelul a 2 (doua) indemnizații brute lunare.
Pentru realizarea $50\% \leq \text{ICP} < 70\%$ se va acorda componenta variabilă a remunerației la nivelul unei indemnizații brute lunare.

În anul 2020 și ianuarie 2021 s-a acordat componenta variabilă aferentă anului 2019 în cuantum de **3.000 lei brut**, în baza Hotărârii AGA nr. 4/16.07.2020.

Pentru exercitiul financiar 2019 Consiliul de Administratie a societatii a realizat in proportie de 100% indicatorii de performanta anexa la contractul de mandat . Prin Decizia AGA 4/16.07.2020 Consiliul de Administratie al societatii a aprobat acordarea componentei variabile aferentă anului 2019, pentru administratorii societatii, in valoare de 3.000 lei brut, astfel:

- la nivelul a 2 (două) indemnizații brute fixe lunare, plătibile în exercitiul financiar 2020.

- valoarea brută a celei de a treia indemnizații urmând a fi plătită în exercitiul financiar următor, sub rezerva prevederii contractuale referitoare la cazul în care apar situații care pot schimba în mod semnificativ rezultatele și sustenabilitatea pe termen mediu sau lung a societății URBANA SA. Valoarea brută a celei de a treia indemnizații a fost platita în ianuarie 2021, având în vedere că sunt respectate prevederile contractuale de continuitate a activității.

4. **D-I Mircea Ovidiu** – Director general, numit prin Decizia Consiliului de Administratie nr.6/03.02.2017 , valabilitate contract mandat: 08.02.2017-08.02.2021.

Structura remuneratiei:

- Componenta fixa lunara bruta in cuantum de **10.000 lei**, stabilita in baza Deciziei CA nr. 18/09.08.2019 si a Hotararii AGA nr. 6/29.08.2019.
- Componenta variabila: Prin anexa la contractul de mandat incheiat in baza Hotararii AGA nr. 3/30.05.2019 s-au stabilit indicatorii financiari, nefinanciari si de guvernanta corporativa (ICP) precum si modul de acordare a indemnizatiei variabile.

Pentru realizarea $ICP \geq 90\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul a 3 (trei) indemnizatii brute lunare.

Pentru realizarea $70\% \leq ICP < 90\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul a 2 (doua) indemnizatii brute lunare.

Pentru realizarea $50\% \leq ICP < 70\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul unei indemnizatii brute lunare.

Pentru exercitiul financiar 2019 directorul societatii a realizat in proportie de 100% indicatorii de performanta anexa la contractul de mandat . Prin Decizia CA nr. 13/14.07.2020 Consiliul de Administratie al societatii a aprobat acordarea componentei variabile aferentă anului 2019, pentru directorul general, in valoare totala de 30.000 lei astfel:

- la nivelul a 2 (două) indemnizații brute fixe lunare, plătibile în exercitiul financiar 2020.

- valoarea brută a celei de a treia indemnizații urmând a fi plătită în exercițiul financiar următor, sub rezerva prevederii contractuale referitoare la cazul în care apar situații care pot schimba în mod semnificativ rezultatele și sustenabilitatea pe termen mediu sau lung a societății URBANA SA. Valoarea bruta a celei de a treia indemnizatii a fost platita in ianuarie 2021, avand in vedere ca sunt respectate prevederile contractuale de continuitate a activitatii.

Alte informatii privind contractele de mandat:

- Indicatorii de performanta care fundamenteaza componenta variabila a remuneratiei pentru anul 2020 au fost indepliniti conform anexa. Indemnizatiile variabile aferente anului 2020 se vor acorda dupa data situatiilor financiare anuale si in baza raportului de evaluare al administratorilor elaborat de Adunarea Generala a Actionarilor, respectiv in baza raportului de evaluare al directorului general intocmit de Consiliul de Administratie. Pentru acordarea componentei variabile a indemnizatiei pentru directorul general si administratorii societatii s-a constituit la nivelul anului 2020 un provizion in suma de 39.878 lei- la nivelul a 3 indemnizatii brute lunare.

- Directorul general, respectiv administratorii SC URBANA S.A. nu au beneficiat de scheme de pensii suplimentare sau anticipate în exercițiul financiar 2020.
- În cadrul contractelor de mandat sus-menționate nu au fost prevăzute daune-interese pentru revocare fără justă cauză.
- Condiții de încetare a contractului:
 - a) *expirarea perioadei* pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu l-au reînnoit/prelungit, în condițiile legii;
 - b) *revocarea* mandatarului în cazul în care:
 1. nu își îndeplinește una sau mai multe obligații prevăzute în prezentul contract;
 2. nu respectă hotărârile Adunării generale a acționarilor;
 3. nu respectă legislația aplicabilă societății Urbana SA;
 4. nu accepta, în termenul prevăzut de lege, obiectivele și indicatorii de performanță financiari și nefinanțari, stabiliți de Adunarea Generală a Acționarilor;
 5. nu îndeplinește, din motive imputabile indicatorii, obiectivele și indicatorii financiari și nefinanțari stabiliți prin prezentul contract;
 6. în cazul încălcării criteriilor de integritate stipulate în mandat, inclusiv prin evitarea și nedenunțarea conflictului de interese și sau nerespectarea Codului de etică al întreprinderii publice;
 7. funcția de mandatar (administrator) nu mai este posibil de exercitat/se exercită ilegal datorită modificărilor legislative sau modificărilor de orice fel în statutul/situația personală a mandatarului, precum și în caz de incompatibilitate prevăzută de lege;
 - c) mandatarul *renunță* la mandatul încredințat, cu motivarea/justificarea acestei decizii;
 - d) prin *acordul de voință* al părților;
 - e) în urma *decesului* sau *punerii sub interdicție judecătorească* a mandatarului;
 - f) în alte cazuri prevăzute de lege sau de actul constitutiv al societății.
- Administratorii pot beneficia de rambursarea cheltuielilor efectuate justificat pentru participarea la programele de formare profesională, de asistență de specialitate pentru fundamentarea deciziilor luate în cadrul consiliului.
- În aplicarea Legii nr.31/1990 cu modificările și completările ulterioare, remunerația obținută în temeiul contractului de mandat este asimilată salariului, din punct de vedere al obligațiilor ce decurg pentru director și societatea comercială din legislația privind sistemul public de pensii și alte drepturi de asigurări sociale.

Comitetul de nominalizare și remunerare

Amariei Liviu – președintele Consiliului de administrație

Suditu Gheorghe – administrator

RAPORT ANUAL
al Comitetului de Audit al SC URBANA S.A.
privind exercițiul financiar 2020

SC Urbana S.A., cu sediul în Sibiu, str. A. Șaguna, nr. 9, jud. Sibiu, este o societate pe acțiuni, subordonată Consiliului Local Sibiu, în calitate de actionar unic.

Administrarea societății a fost asigurată de un Consiliu de administrație format din 3 membrii. Prin Hotărârea AGA nr. 6/27.10.2016 s-a decis modificarea art. 13 al actului constitutiv al SC Urbana SA, privind reducerea numărului membrilor Consiliului de Administrație al SC Urbana SA de la 5(cinci) membrii la 3(trei) membrii. Potrivit prevederilor art. 34, al. 1 din O.U.G. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, în cadrul Consiliului de administrație al SC URBANA S.A. a fost constituit Comitetul de audit, acesta îndeplinind atribuțiile prevăzute la art. 47 din O.G. 90/2008:

- *monitorizează procesul de raportare financiară;*
- *monitorizează eficacitatea sistemelor de control intern, de audit intern, după caz, și de management al riscurilor din cadrul societății comerciale;*
- *monitorizează auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate;*
- *verifică și monitorizează independența auditorului statutar sau a firmei de audit și, în special, prestarea de servicii suplimentare entității auditate.*

Componenta Comitetului de Audit in functiune la data bilantului : Dl. Amariei Liviu si Dl. Vizantie Lucian a fost aprobată prin Decizia CA 01 din data de 15.01.2019.

Societatea a întocmit situațiile financiare la 31.12.2020 în conformitate cu Legea contabilitatii nr. 82/1991 si cu Ordinul nr. 1802/2014, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate. Situațiile

financiare anuale cuprind: bilanț, cont de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu, situația fluxurilor de trezorerie, notele explicative la situațiile financiare anuale. Situațiile financiare vor fi supuse aprobării Adunării Generale a Acționarilor.

La 31.12.2020, societatea are organizată activitatea de **audit intern**. Prin decizia CA nr. 10/22.06.2020 s-a aprobat organigrama SC URBANA SA, prin care s-a organizat activitatea de audit intern la nivelul societății.

Controlul financiar preventiv al societății este organizat în baza deciziei nr. 1396/14.10.2015 cu modificările și completările ulterioare, care menționează documentele supuse controlului financiar preventiv, precum și persoanele împuternicite să exercite viza de control financiar preventiv.

De asemenea, la nivelul anului 2020 s-a actualizat Programul de dezvoltare a Sistemului de Control Intern Managerial al SC Urbana. Scopul Programului este reprezentat de stabilirea, în mod unitar, a obiectivelor, acțiunilor, responsabilităților, termenelor, precum și alte componente ale măsurilor necesare pentru dezvoltarea sistemului de control intern/managerial la nivelul SC Urbana SA. Scopul controlului intern managerial este acela de a putea elimina riscul de fraudă și de nedetectare a eventualelor erori materiale și de procedură.

Activitatea de control financiar de gestiune a fost reorganizată la nivelul societății Urbana SA prin Decizia CA nr.6/21.08.2020. S-a actualizat Procedura Operatională privind activitatea de control financiar de gestiune. Temeiul legal pentru organizarea activității de control financiar de gestiune este HG 1151/2012 pentru aprobarea Normelor metodologice privind modul de organizare și exercitare a controlului financiar de gestiune.

Situațiile financiare ale unității au fost auditate potrivit legii de către auditor Tarnovean Ana. Prin raportul de audit furnizat de către auditor se exprimă opinia de audit fără rezerve.

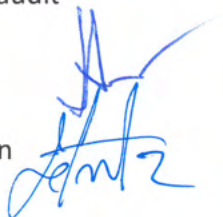
În ceea ce privește independența auditorului statutar, comitetul a constatat că auditorul nu este implicat în procesul decizional al societății, nu se află în situații care i-ar putea prejudicia integritatea, obiectivitatea, independența sau reputația profesională, astfel cum acestea sunt definite în Codul etic, nu are relații care i-ar putea afecta independența sau obiectivitatea cu

conducerea societății, angajații acesteia, administratorii sau alte persoane aflate în funcții cheie, nu a prestat servicii către societatea auditată altele decât cele de audit. Astfel, se confirmă independența auditorului față de SC Urbana SA.

Comitetul de audit

Amariei Liviu

Vizantie Lucian



2. Stabilirea comisiei care reprezinta actionarii in procesul de evaluare a activitatii administratorilor potrivit prevederilor art 30 alin. 7 din O.U.G. nr. 109/2011.

OUG 109/2011 prevede la art. 30 urmatoarele:

„ (6)Indicatorii de performanță financiari și nefinanciari negociați și aprobați de adunarea generală a acționarilor constituie elemente față de care se determină componenta variabilă a remunerației pentru administratorii și directorii societății.

(7)Evaluarea activității administratorilor se face anual de către adunarea generală a acționarilor, după caz, cu sprijinul unor experți în astfel de evaluări, și vizează atât execuția contractului de mandat, cât și a planului de administrare.“

Conform normelor de aplicare a OUG 109:

„(1)Evaluarea eficienței activității administratorilor întreprinderilor publice se face pe baza îndeplinirii obiectivelor cuprinse în planul de administrare și a indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari cuprinși în contractul de mandat.

(2)Rezultatul evaluării eficienței activității administratorilor stă la baza acordării componentei variabile a remunerației administratorilor întreprinderilor publice.“

Modalitatea de evaluare a administratorilor este prevazuta in contractul de mandat, astfel:

„a)autoevaluarea internă a consiliului, comitetelor sale și a fiecărui membru al consiliului. Scopul acestei evaluări este de a permite consiliului să identifice punctele forte și potențialul pentru dezvoltare colectivă și individuală, în vederea îndeplinirii funcțiilor consiliului, cât și a condițiilor ajutătoare, dar și a proceselor și competențelor necesare pentru aceste funcții;

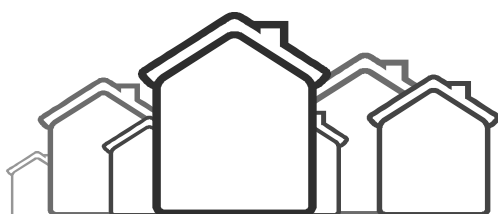
b)evaluarea performanțelor colective ale consiliului ca întreg față de matricea profilului consiliului efectuată de autoritatea publică tutelară. Rezultatele acestei evaluări oferă informații despre partea de componentă variabilă a remunerației din contractul de mandat, indicatorii-cheie de performanță folosiți, cât și despre activitățile de dezvoltare ce vor informa viitoarele compoziții ale consiliului și criteriile folosite în acest scop.“

In acest sens propunem Adunarii Generale a Actionarilor stabilirea comisiei care reprezinta actionarii in procesul de evaluare a activitatii administratorilor pentru activitatea desfasurata in anul 2020 potrivit prevederilor art. 30 alin. 7 din O.U.G. nr. 109/2011.

Presedintele Consiliului de Administratie

Liviu Amariei





S.C. URBANA S.A.

SC. Urbana SA
Str. Andrei Şaguna Nr. 9,
550009 Sibiu

Nr. Reg. Com: J32/1026/1998
C.U.I. RO2684932