

Raport semestrial al Consiliului de Administrație al S.C. URBANA S.A. Sibiu

privind rezultatele economico-financiare obtinute din activitatea semestrului I al anului 2016

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 fostei 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, societatea fiind reprezentată legal prin director Bucura Cristian și director economic Chialda Daniela și având codul unic de identificare fiscală RO 2684932.

Activitățile principale ale societății Urbana S.A. Sibiu sunt concesionate 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.

Principalele obiecte de activitate ale societății Urbana la data întocmirii acestui raport 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;*
- *evaluarea si vânzarea locuintelor fond de stat;*
- *prestari servicii în reglementari juridice la imobile, dezmembrari, apartamentari si lotizari;*
- *activitatea de productie, distributie si furnizare a apei calde menajere si a agentului termic pentru incalzire.*

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

Urbana a preluat, incepand cu 01.10.2015, urmare a procesului de fuziune prin absorbtie cu societatea Energosib, activitatea de productie, distributie si furnizare a apei calde menajere si a agentului termic pentru incalzire, asigurand continuitatea prestarii serviciului de furnizare energie termica conform reglementarilor aplicabile (Legea 325/2016 art. 8) si avand in vedere prevederile HCL 101/2015 si HCL 77/2016.

De la autoritățile de reglementare competente în domeniul energiei, Urbana a obținut :
Licența nr. 1850/26.11.2015 emisă de ANRE pentru exploatarea comercială a capacităților de producere a energiei electrice și termice ;

Licența nr. 3535/11.01.2016 emisă de ANRSC pentru activitățile de distribuție și furnizare energie termică, care oferă dreptul de a participa la licitații de delegare a serviciului.

În primul semestru al anului, 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
 - MIRCEA OVIDIU – Administrator, membru neexecutiv al Consiliului de administrație
 - BACIU VIRGIL MARCEL– Administrator, membru neexecutiv al Consiliului de administrație
 - MARIN MIHAI– Administrator, membru neexecutiv al Consiliului de administrație
 - BUCURA CRISTIAN – Administrator, membru executiv al Consiliului de administrație.

Conducerea operativă a societății a fost asigurată de către directorul general al societății, Bucura Cristian.

Componența Consiliului de administrație al S.C. Urbana S.A. Sibiu a fost aprobată prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 3/19.07.2012, prin care au fost prelungite mandatele de administratori a dlui Amariei Liviu, Bucura Cristian și Marin Mihai, și a fost numit ca Președinte al Consiliului de Administrație dnul Amariei Liviu, precum și prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 4/30.08.2012, prin care au fost numiți în calitate de administratori dnul Mircea Ovidiu și dnul Baciu Virgil Marcel. Mandatele membrilor Consiliului de Administrație al societății Urbana expiră la data de 23 iulie 2016.

Prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 4/30.06.2016 s-a aprobat reînnoirea mandatului administratorilor în funcție în condițiile art. 28 din OUG 109/2011 alin. (7) și art. 29 alin. (14) din OUG 109/2011, pentru perioada 24.07.2016 -31.12.2016. După apariția normelor metodologice de aplicare a Legii 111 din 27 mai 2016 pentru modificarea și aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, se va declanșa procedura de selecție pentru membrii Consiliului de Administrație conform art. 29 alin. 2-alin.13 din OUG 109/2011.

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 nr. 186/2014, privind bugetul de stat pe anul 2015;
- Legea serviciului public de alimentare cu energie termica nr. 325/2006;
- Hotărâri ale Consiliului Local Sibiu.

În primul semestru al anului 2016, Consiliul de administrație s-a întrunit în cadrul sedințelor ordinare, prezența administratorilor fiind de 100%. Astfel, au fost emise un număr de 13 decizii ale Consiliului de Administrație.

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 Tarnovean, membru al Camerei Auditorilor Financieri din Romania.

2. REZULTATELE ECONOMICO-FINANCIARE

Rezultatele activității desfășurate in primele 6 luni ale anului au fost realizate cu un număr mediu de 18 salariați, indicatorii din bugetul de venituri și cheltuieli fiind realizați, după cum urmează:

INDICATORI			Nr. rand	Previzionat semestrul I 2016	Realizat semestrul I 2016
0	1	2	3	4	5
I.		VENITURI TOTALE (Rd.1=Rd.2+Rd.3+Rd.4)	1	1.372	1.346
	1	Venituri din exploatare	2	1.369	1.344
	2	Venituri financiare	3	2	2
	3	Venituri extraordinare	4	0	0
II.		CHELTUIELI TOTALE	5	1.349	1.229
	1	Cheltuieli din exploatare, din care:	6	1.349	1.229
		A. Cheltuieli cu bunuri si servicii	7	841	778
		B. Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	8	87	61
		C. Cheltuieli cu personalul, din care:	9	342	311
		C0. Cheltuieli de natura salariala	10	229	213
		C1. cheltuieli cu salariile	11	208	194
		C2. bonusuri	12	21	19
		C3. alte cheltuieli cu personalul, din care:	13	0	0
		ch. cu plati compensatorii aferente disponibilizarilor de personal	14	0	0
		C4. cheltuieli aferente contractului de mandat	15	41	40
		C5. ch. cu asigurările si protecția socială, fondurile speciale si alte obligatii legale	16	72	58
		D. Alte cheltuieli de exploatare	17	79	78
	2	Cheltuieli financiare	18	0	0
	3	Cheltuieli extraordinare	19	0	0
III.		REZULTATUL BRUT (profit/pierdere)	20	23	117
IV.		IMPOZIT PE PROFIT	21	0	0
V.		PROFITUL CONTABIL RAMAS DUPA DEDUCEREA IMPOZITULUI PE PROFIT	22	23	117

Societatea s-a încadrat în prevederile bugetului și a înregistrat următoarele rezultate:

- Total venituri în sumă de 1.345.676 lei
- Total cheltuieli în sumă de 1.228.470 lei
- **Total profit brut: 117.206 lei.**

Veniturile din chirii rezultate din închirierea spațiilor comerciale cu altă destinație decât aceea de locuință concesionate și terenurilor aferente acestor spații și spațiilor vândute în baza legii 550/2002 au fost **în sumă de 569.328 lei**, având o **pondere de 42% din totalul veniturilor realizate**.

Cifra de afaceri a societății în primul semestru al anului a fost de **1.246.715 lei**, dublandu-se fata de semestrul I al anului 2015, datorita desfasurarii activitatilor de productie, distributie si furnizare a energiei termice.

Societatea a realizat veniturile sus-menționate prin derularea următoarelor activități:

2.1.1 Administrarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din

fondul locativ al municipiului Sibiu, în baza contractului de concesiune nr. 2/2000, au generat venituri de **569.328 lei**. La 30.06.2016, din totalul de 98 spații cu altă destinație decât aceea de locuință:

- 40 spații închiriate care generează lunar venituri din chirii și care se indexează semestrial cu Indicele Prețurilor de Consum;
- 19 spații fără chiriași revendicate de foștii proprietari în temeiul Legii nr. 10/2001 sau în baza altor legi și care până la soluționarea dosarelor nu se pot reînchiria, deci rămân inactive;
- 33 spații fără chiriași;
- 1 spațiu predat prin H.C.L. în folosință gratuită Inspectoratului Județean de Poliție
- 5 spații implicate în procese pe rol

Suplimentar față de contractele de închiriere aferente spațiilor comerciale, există un număr de 54 de contracte de închiriere pentru terenul aferent spațiilor comerciale vândute, teren rămas în proprietatea privată a municipiului Sibiu, care se poate vinde numai la cererea chiriașului și ulterior intabulării spațiului de către proprietarul acestuia, astfel încât să rezulte cota de teren aferentă.

2.1.2 Activitățile de producere, distributie și furnizare energie termică

Aceste activități, desfășurate în urma procesului de fuziune, au generat **venituri din furnizare energie termică de 447.088 lei și venituri din subvenții** aferente cifrei de afaceri de **157.473 lei**, reprezentând **44% din total venituri**. Centrala termică (situată la punctul de lucru din Sibiu, Str. Miraslau nr 41) alimentează cu căldură și apă caldă menajeră un număr de aproximativ 750 de apartamente și 14 spații comerciale din Sibiu, cartier Hipodrom (Mihai Viteazu, Aleea Biruinței, Aleea Buia, Mirăslău). Urbana furnizează energie termică către populație, practicând prețul subvenționat aprobat prin HCL 77/2015, respectiv 265,34 lei/Gcal, inclusiv TVA., subvenția unitară fiind de 119,46 lei/Gcal.

Urbana a participat la prima etapă a licitației publice privind atribuirea contractului de delegare a gestiunii serviciului public de transport, distribuție și furnizare energie termică în

sistem centralizat in cartierul Hipodrom din Municipiul Sibiu. Avand in vedere ca, la prima licitatie, nu s-a prezentat numarul minim de 3 ofertanti, conform fisei de date a licitatiei, licitatia se va relua in data de 29.07.2016.

2.1.3 **Lucrările prestate de către Serviciul proiectare și vânzare locuințe** au generat venituri de 22 mii lei. Acestea 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.

2.1.4 **Alte surse de venituri** realizate din servicii conexe celor de bază, cum sunt:

- *închirieri de spații proprii* în incinta sediului social al societății si recuperări de cheltuieli cu consumul de utilități pentru acești chiriași in quantum de 57.484 lei;
- *servicii de încasare, urmărire și virare la bugetul local și bugetul consolidat al statului a ratelor aferente contractelor de vânzare cumpărare cu plata în rate, care au mai rămas în derulare (4 mii lei);*
- *alte venituri din exploatare (penalitati, folos de tras obtinut in urma unui litigiu) in suma de 97.421 lei.*

Cheltuielile totale înregistrate de către societate în primul semestru al anului 2016 sunt în sumă de **1.228.470 lei**, sub nivelul prevăzut în bugetul de venituri și cheltuieli aprobat. In structura cheltuielile se prezinta astfel:

- cheltuielile cu energia si apa pentru activitatea de productie si furnizare energie termica: 53% din total cheltuieli;
- cheltuieli cu personalul: 25%;
- cheltuieli cu serviciile executate de terti: 9%;
- cheltuieli cu impozite si taxe:5%;
- cheltuieli cu amortizarea: 5%;
- alte cheltuieli de exploatare: 3%.

Așa cum rezultă din cifrele prezentate, la 30.06.2016 societatea înregistrează un profit brut în quantum de 117.206 lei, in scadere, cu 110 mii lei, fata de semestrul I 2015.

3. RAPORTĂRI SEMESTRIALE

Având în vedere prevederile ordinului 916/2016 pentru aprobarea Sistemului de raportare contabilă la 30 iunie 2016 a operatorilor economici, societatea va întocmi raportările contabile semestriale, pe baza bilanței de verificare în care au fost înregistrate toate

documentele, legal întocmite, privind operațiunile economico-financiare referitoare la perioada 1 ianuarie – 30 iunie 2016, 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.

Urbana se încadrează în categoria entităților de interes public: “societățile/companiile naționale, societățile cu capital integral sau majoritar de stat”, definită de Ordinul nr. 1802/2014, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

Prezentăm într-o formă succintă indicatorii din raportările contabile aferente semestrului I 2016:

SITUAȚIA ACTIVELOR, DATORIILOR ȘI CAPITALURILOR PROPRII

la data de 30.06.2016

Denumirea postului din bilanț	01.01.2016 (mii Lei)	30.06.2016 (mii Lei)
Imobilizări necorporale	13	13
Imobilizări corporale	1.451	1.403
Imobilizări financiare	26	25
A. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	1.490	1.441
Stocuri	78	78
Creanțe	574	820
Investiții pe termen scurt	317	200
Casa și conturi la bănci	458	290
B. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	1.426	1.388
C. CHELTUIELI ÎN AVANS		45
D. DATORII SUB 1 AN	479	409
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	947	1.024
F. TOTAL ACTIVE – DATORII CURENTE	2.437	2.465
G. DATORII PESTE 1 AN	33	21
H. PROVIZIOANE – RISCURI + CHELTUIELI	0	0
I. VENITURI IN AVANS	96	0
J. CAPITAL SI REZERVE, din care:	1.904	2.326
I. CAPITALURI	562	562
II. REZERVE DIN REEVALUARE	765	736
III. PRIME DE CAPITAL	49	49
IV. REZERVE	660	739
V. REZULTATUL REPORTAT	-131	240
REZULTATUL EXERCITIULUI	500	117
TOTAL CAPITALURI	2.404	2.444

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

la data de 30.06.2016

Denumire indicator	01.01.2015 - 30.06.2015 (mii Lei)	01.01.2016 - 30.06.2016 (mii Lei)
Cifra de afaceri netă	669	1.247
Venituri din exploatare – Total	718	1.344
Cheltuieli de exploatare - Total	494	1.228
Rezultatul din exploatare	224	116
Venituri financiare – Total	4	1
Cheltuieli financiare – Total	0	0
Rezultatul financiar	4	1
Venituri totale	722	1.345
Cheltuieli totale	494	1.228
Rezultatul brut	228	117
Impozit pe profit	41	
Rezultatul net al perioadei de raportare	186	117

În situația prezentată, rezultă un profit brut al exercițiului financiar de 117.206 lei, profit superior previziunilor din Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru primul semestru al anului 2016.

4. PREVIZIUNI PENTRU SEMESTRUL II AL ANULUI 2016

Societatea continuă eforturile susținute pentru a închiria spațiile comerciale în condiții de eficiență. Totuși, vor putea exista scăderi ale veniturilor din chirii, datorate situației economice actuale, care face ca unii chiriași să părăsească spațiile închiriate, pentru că nu au rezultatele financiare dorite. Deasemenea, având în vedere ponderea mare a spațiilor notificate potrivit legii 10/2001, la data la care acestea vor fi predate proprietarilor de drept, contractele de închiriere existente vor înceta de drept și ca urmare vor afecta veniturile societății.

Prin HCL 73/2016 s-a aprobat delegarea gestiunii serviciului public pentru alimentare cu energie termica-activitatile de transport, distributie si furnizare energie termica-in sistem centralizat in cartierul Hipodrom din municipiul Sibiu, prin licitatie publica. Urbana va participa la cea de a doua licitatie publica deschisa in vederea atribuirii contractului de delegare a gestiunii serviciului public de transport, distributie si furnizare energie termica in sistem

centralizat in cartierul Hipodrom din Municipiul Sibiu si concesiunii infrastructurii (retelelor de termoficare) aferente.

Principalul risc cu care se confrunta entitatea il reprezinta riscul de neincasare a debitelor. Se înregistrează sume rămase nerecuperate atât din activitatea de închiriere a spațiilor comerciale, cât și din activitatea de calcul taxe ANL. În ceea ce privește debitele din chirii, societatea a făcut demersurile necesare în instanță pentru recuperarea acestor sume, dar acestea se pot întinde pe o durată mare de timp, datorită faptului că unele firme se află în procedura de insolvență sau faliment.

In semestrul II al anului 2016, Consiliul de Administrare isi continua eforturile pentru realizarea obiectivelor startegice asumate prin Planul de Administrare 2012-2016:

- Desfășurarea activității societății în condiții de eficiență economică;
- Menținerea si îmbunătățirea calității serviciilor oferite;
- Promovarea competenței profesionale.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE,

PREȘEDINTE,
LIVIU AMARIEI