

1. Prezentarea Raportului administratorilor SC URBANA SA pentru activitatea desfășurată în semestrul I 2017, incluzând detalii referitoare la raportările contabile semestriale la 30.06.2017, potrivit prevederilor din O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor public.

Raportul Consiliului de Administrație al

S.C. URBANA S.A. Sibiu referitor la rezultatele economico-financiare aferente

semestrului I 2017

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;***
- ***evaluarea si vânzarea locuintelor fond de stat;***
- ***construirea de locuinte cu sprijinul statului precum si a altor locuinte;***

- ***prestari servicii în constructii catre terti;***
- ***prestari servicii în reglementari juridice la imobile, dezmembrari, apartamentari si lotizari;***

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

Urmare a finalizarii procesului de fuziune prin absorbtie , incepand cu 01.11.2015, entitatea desfasoara si activitatile de productie, distributie si furnizare energie termica (cod CAEN 3530).

Pentru aceste activitati, entitatea detine urmatoarele licente :

Licenta nr. 1850/26.11.2015 emisa de ANRE pentru exploatarea comerciala a capacitatilor de productie a energiei electrice si termice, cu valabilitate pana la data de 26.11.2040.

Licenta nr. 2022/25.05.2017 emisa de ANRE pentru prestarea serviciului de alimentare centralizata cu energie termica, cu valabilitate pana la data de 05.01.2027.

În semestrul I 2017, 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 executiv al Consiliului de administrație
 - PUCHIANU ANA- Administrator, membru neexecutiv al Consiliului de administrație

Conducerea operativă a societății a fost asigurată de către:

- Dl. Bucura Cristian, director general in perioada 01.01.2017-23.01.2017;
- 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.

Componenta Consiliului de Administratie in functie s-a aprobat astfel:

- Prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 8/24.11.2016 s-a aprobat reînnoirea mandatelor pentru următorii membrii ai Consiliului de Administrație al Urbana SA: dl. Amariei Liviu și dl. Mircea Ovidiu pe o durată de 2 ani, începând cu data de 01.01.2017.

- Prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 1/27.01.2017 s-a aprobat desemnarea d-nei Ana Puchianu în funcția de administrator al Consiliului de Administrație al SC Urbana SA pentru perioada 27.01.2017-31.12.2018.

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 societățile comerciale, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 109/2011, privind guvernanta corporativă a întreprinderilor 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 termică nr. 325/2006;
- Hotărâri ale Consiliului Local Sibiu.

În anul 2017, Consiliul de administrație s-a întrunit în cadrul sesiunilor ordinare, prezența administratorilor fiind de 100%. Astfel, au fost emise un număr de 20 decizii ale Consiliului de Administrație. În semestrul I al anului 2017 s-a elaborat și aprobat Planul de Administrare pentru perioada 2017-2018, s-au negociat și aprobat, în cadrul Adunării Generale a Acționarilor, indicatorii de performanță financiară și nefinanciară rezultați din planul de administrare. Prin activitatea sa, Consiliul de Administrație a urmărit realizarea obiectivelor strategice asumate prin Planul de Administrare 2017-2018.

În exercitiul financiar 2017, 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 corporativă.

Auditarea activității economico-financiare este asigurată de auditorul financiar – Ana Tarnovean, membru al Camerei Auditorilor Financiară din România.

2. Rezultate operationale

In semestrul I al anului 2017 s-au realizat urmatoarele obiective asumate de conducerea societatii, reprezentata de Consiliul de Administratie si director prin Planul de Administrare:

- ✓ S-a incheiat contractul de delegare a gestiunii serviciului de distributie si furnizare energie termica in sistem centralizat in cartierul Hipodrom II;
- ✓ S-a elaborat si s-a transmis spre aprobare Primariei Municipiului Sibiu Programul de reparatii capitale, dotari si investitii la retele termice pentru anul 2017;
- ✓ In completarea investitiilor aprobate si realizate de Primaria Municipiului Sibiu la retelele de apa calda menajera , societatea a demarat reabilitarea unor tronsoane de retea apa calda menajera prin efort investitional propriu.
- ✓ S-a obtinut Licenta nr. 2022/25.05.2017 emisa de ANRE pentru prestarea serviciului de alimentare centralizata cu energie termica ;
- ✓ S-a realizat reabilitarea fatadei si acoperisului la imobilele din Strada Arhivelor nr. 1 si 2, imobile aflate in concesiunea societatii;
- ✓ S-au continuat eforturile pentru inchirierea spatiilor aflate in concesie prin actualizarea procedurilor de licitatie, actiuni de promovare a spatiilor, incheierea unor protocoale care permit inchirierea imobilelor revendicate. Astfel se remarca o crestere a gradului de ocupare a spatiilor de la 54% in trimestrul I 2017 la 57% in trimestrul II 2017.

3. Rezultatele economico-financiare

Rezultatele activității desfășurate pe durata exercițiului financiar au fost realizate cu un număr mediu de 18 salariați. Bugetul de venituri și cheltuieli prevăzut pentru anul 2017 a fost realizat așa cum rezultă din prezentul raport, iar într-o formă sintetică, din situația prezentată mai jos:

mii lei

		INDICATORI	BVC 30.06.2017	Realizat 30.06.2017
I.		VENITURI TOTALE	1.367	1.374
	1	Venituri din exploatare	1.367	1.374
		din productia vanduta	1.168	1.156
		din subventii si transferuri de exploatare aferente cifrei de afaceri nete ,	177	184
		alte venituri din exploatare	22	34
	2	Venituri financiare		
II.		CHELTUIELI TOTALE	1.372	1.345
	1	Cheltuieli de exploatare	1.372	1.345
		Cheltuieli cu bunuri si servicii	841	844
		Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	114	120
		Cheltuieli cu personalul	341	324
		Cheltuieli de natura salariala	237	227
		Cheltuieli cu salariile	204	198
		Bonusuri	32	29
		Alte cheltuieli cu personalul	0	0
		Cheltuieli aferente contractului de mandat si a unor organe de conducere si control, comisii si comitete	42	40
		a) pentru directori/directorat		
		b) pentru consiliul de administratie/consiliul de supraveghere		
		Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala, fondurile speciale si alte obligatii legale	62	57
		Alte cheltuieli de exploatare	76	57
	2	Cheltuieli financiare	0	0
III		REZULTATUL BRUT (profit/pierdere)	-5	29
IV		IMPOZITUL PE PROFIT		9
V		REZULTAT NET	-5	20

Principalii indicatori financiari se încadrează în prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli aferent exercitiului financiar 2017.

Veniturile totale înregistrate la 30.06.2017 în suma de **1.374.223 lei** au fost realizate în procent de 100% față de prevederi, fiind în creștere cu 2% față de perioada similară a anului precedent.

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 **569.388 lei**, reprezentând **43% din Cifra de Afaceri** și 41% din total venituri.

Din totalul de 100 de spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în concesiunea și administrarea societății:

- 42 spații închiriate care generează lunar venituri din chirii și care se indexează semestrial cu Indicele Prețurilor de Consum;
- 16 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;
- 36 spații fără chiriași, din care 4 spații degradate, improprie pentru închiriere;
- 1 spațiu predat prin H.C.L. în folosință gratuită Inspectoratului Județean de Poliție
- 5 spații implicate în procese pe rol.

b) Lucrările prestate de către Serviciul proiectare și vânzare locuințe (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. De asemenea, în această categorie de venituri este inclus și comisionul de 1% din prețul de vânzare a locuințelor ANL.

c) Alte surse de venituri realizate din servicii conexe celor de bază, cum sunt:

- *închirieri de spații proprii* în incinta sediului social al societății (31 mii lei);
- *alte surse* au generat venituri de 38 mii lei.

d) Activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică desfășurate în urma procesului de fuziune au generat, în perioada 01.01.2017-30.06.2017, venituri din furnizare energie termică de **512.669 lei** și **venituri din subvenții** aferente cifrei de afaceri de **182.225 lei**, reprezentând **52% 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 750 de apartamente și 14 spații comerciale din Sibiu, cartier Hipodrom (Mihai Viteazu, Aleea Biruinței, Aleea Buia, Mirăslău).

Cheltuielile totale înregistrate la 30.06.2017 în cuantum de 1.344.778 lei, au fost realizate în procent de 98% față de prevederi în următoarea structură:

- Cheltuieli cu energia și apă aferentă activității centralei termice: 48% din total cheltuieli
- Alte cheltuieli cu bunuri și servicii: 14 % din total cheltuieli
- Cheltuieli cu personalul: 24% din total cheltuieli
- Cheltuieli cu impozite și taxe: 9% din total cheltuieli
- Alte cheltuieli de exploatare: 5% din total cheltuieli

Profitul brut pentru semestrul I 2017 a fost de **29.445 lei**, iar profitul net de **19.993 lei**. Rezultatul contabil, structurat pe cele două obiecte de activitate principale ale entității a fost realizat astfel:

- Activitatea de închiriere spații comerciale și alte activități concesionate prin contract concesiune 2/2000 : profit de 152 mii lei
- Activitatea centralei termice : pierdere 133 mii lei.

4. Raportările contabile semestriale, indicatori cheie de performanță

Având în vedere prevederile ordinului 895/2017 pentru aprobarea Sistemului de raportare contabilă la 30 iunie 2016 a operatorilor economici, societatea a întocmit 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 2017, 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 2017:

SITUAȚIA ACTIVELOR, DATORIILOR ȘI CAPITALURILOR PROPRII

la data de 30.06.2017

Denumirea postului din bilanț	01.01.2017 (mii Lei)	30.06.2017 (mii Lei)
Imobilizări necorporale	11	8
Imobilizări corporale	1.356	1.329
Imobilizări financiare	25	52
A. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	1.392	1.389
Stocuri	81	80
Creanțe	957	1.029
Investiții pe termen scurt	201	0
Casa și conturi la bănci	267	289
B. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	1.505	1.398
C. CHELTUIELI ÎN AVANS	2	104
D. DATORII SUB 1 AN	554	489
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	953	1.013
F. TOTAL ACTIVE – DATORII CURENTE	2.345	2.402
G. DATORII PESTE 1 AN	10	51
H. PROVIZIOANE – RISCURI + CHELTUIELI	0	0
I. VENITURI ÎN AVANS	0	0
J. CAPITAL ȘI REZERVE, din care:	2.327	2.331

I. CAPITALURI	562	562
II. REZERVE DIN REEVALUARE	706	686
III. PRIME DE CAPITAL	49	49
IV. REZERVE	739	744
V. REZULTATUL REPORTAT	270	290
REZULTATUL EXERCITIULUI	9	20
TOTAL CAPITALURI	2.336	2.351

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

la data de 30.06.2017

Denumire indicator	01.01.2016 - 30.06.2016 (mii Lei)	01.01.2017 - 30.06.2017 (mii Lei)
Cifra de afaceri netă	1.247	1.340
Venituri din exploatare – Total	1.344	1.374
Cheltuieli de exploatare - Total	1.228	1.345
Rezultatul din exploatare	116	29
Venituri financiare – Total	1	1
Cheltuieli financiare – Total	0	0
Rezultatul financiar	1	0
Venituri totale	1.345	1.374
Cheltuieli totale	1.228	1.344
Rezultatul brut	117	29
Impozit pe profit		9
Rezultatul net al perioadei de raportare	117	20

Se remarca o crestere a veniturilor (2%) si a cifrei de afaceri (7%) comparativ cu perioada similara a exercitiului financiar precedent. Diminuarea rezultatului contabil fata de perioada similara a anului precedent se datoreaza unor noi elemente de cheltuieli aferente 2017 (redeventa aferenta contract delegare 1/2017 in cuantum de 44 mii lei pentru semestrul I 2017). De asemenea in perioada similara a anului precedent, societatea a inregistrat la venituri din exploatare suma de 70 mii lei reprezentand despagubiri obtinute in instanta.

5. PREVIZIUNI PENTRU SEMESTRUL II AL ANULUI 2017

Societatea continuă eforturile pentru a închiria spațiile comerciale în condiții de eficiență. 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.

În semestrul II continua investițiile la rețele de apă caldă menajeră, realizate prin efort investițional propriu. Investițiile realizate vor avea ca efect reducerea pierderilor tehnologice pe rețelele de distribuție și creșterea eficienței energetice. Rezultatele acestor investiții se vor materializa în rezultatul financiar al semestrului II.

Principalul risc cu care se confruntă entitatea îl reprezintă 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 întind pe o durată mare de timp, datorită faptului că unele firme se află în procedura de insolvență sau faliment.

În semestrul II al anului 2017, Consiliul de Administrare își continuă eforturile pentru realizarea obiectivelor strategice asumate prin Planul de Administrare 2012-2016:

- Orientarea către client;
- Desfășurarea activității societății în condiții de eficiență economică;
- Menținerea și îmbunătățirea calității serviciilor oferite;
- Promovarea competenței profesionale;
- Asigurarea continuității prestării serviciului public de alimentare cu energie termică;
- Buna guvernanta corporativă.

Anexam prezentului raport gradul de îndeplinire a indicatorilor financiari și nefinanciari aferenți semestrului I 2017.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE,

PREȘEDINTE,
LIVIU AMARIEI

