

1. Raportul anual (de gestiune) al Consiliului de Administrație al

S.C. URBANA S.A. Sibiu referitor la rezultatele economico-financiare aferente anului 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 spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuința din fondul locativ de stat;***
- ***administrarea terenurilor aferente spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuința;***
- ***administrarea terenurilor aferente spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuința vândute;***
- ***evaluarea și vânzarea locuințelor fond de stat;***
- ***construirea de locuințe cu sprijinul statului precum și a altor locuințe;***
- ***prestări servicii în construcții către terți;***
- ***prestări servicii în reglementări juridice la imobile, dezmembrări, apartamentări și lotizări;***

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 activitatatile de productie, distributie si furnizare energie termica (cod CAEN 3530).

Pentru aceste activitatii, 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 ;

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

În anul 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
 - PUCHIANU ANA- Administrator, membru neexecutiv al Consiliului de administrație
 - MIRCEA OVIDIU – Administrator, membru al Consiliului de administrație pana la data 01.09.2017
 - SUDITU GHEORGHE- Administrator, membru neexecutiv al Consiliului de administrație, incepand cu 01.09.2017

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 reinnoirea mandatelor pentru urmatorii membrii ai Consiliului de Administratie al Urbana SA: dl. Amariei Liviu si dl. Mircea Ovidiu pe o durata de 2 ani, incepand 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 in functia de administrator al Consiliului de Administratie al SC Urbana SA pentru perioada 27.01.2017-31.12.2018.

- Prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 7/31.08.2017 s-a aprobat desemnarea dlui Suditu Gheorghe in functia de administrator al Consiliului de Administratie al SC Urbana SA pentru perioada 01.09.2017-31.12.2018 si s-a aprobat incetarea mandatului de administrator al dlui Mircea Ovidiu incepand cu 01.09.2017.

Componenta Consiliului de Administratie in functie la data bilantului s-a modificat astfel:

- Prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 2/29.03.2018 s-a aprobat desemnarea dlui Vizantie Lucian Dumitru in functia de administrator provizoriu al Consiliului de Administratie al SC Urbana SA, urmare a demisiei unui administrator -d-na Puchianu Ana.

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 2017, Consiliul de administrație s-a întrunit în cadrul sedințelor ordinare, prezența administratorilor fiind de 100%. Astfel, au fost emise un număr de 31 decizii ale Consiliului de Administrație. In anul 2017 s-a elaborat si aprobat Planul de Administrare pentru perioada 2017-2018, s-au negociat si aprobat, in cadrul Adunarii Generale a Actionarilor, indicatorii de performanta financiari si nefinanciari rezultati din planul de administrare. Prin activitatea sa, Consiliul de Administratie a urmarit impreuna cu conducerea executiva realizarea obiectivelor startegice asumate prin Planul de Administrare 2017-2018:

- ✓ 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.

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 corporativa.

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

2. Rezultatele economico-financiare

Rezultatele activității desfășurate pe durata exercițiului financiar au fost realizate cu un număr mediu de 16 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:

						mi lei
		INDICATORI	Nr. rand	Propuneri 2017	Realizat 31.12.2017	Gradul de realizare %
0	1	2	3	4	5	6=5/4*100
I.		VENITURI TOTALE (Rd.2+Rd.22+Rd.28)	1	2.621,43	2.555,25	97,48
	1	Venituri din exploatare (Rd.3+Rd.8+Rd.9+Rd.12+Rd.13+Rd.14), din care:	2	2.621,43	2.555,01	97,47
	c)	din subventii si transferuri de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (Rd.10+Rd.11+Rd.12), din care:	9	314,00	254,71	81,12
		c1. subventii cf.prevederilor legale in vigoare	10	314,00	254,71	81,12
		c2. transferuri cf.prevederilor legale in vigoare	11	0,00	0,00	
	2	Venituri financiare (Rd.23+Rd.24+Rd.25+Rd.26+Rd.27), din care:	22	0,00	0,24	
	3	Venituri extraordinare	28	0,00	0,00	
II.		CHELTUIELI TOTALE (Rd.30+Rd.136+Rd.144)	29	2.605,23	2.505,40	96,17
	1	Cheltuieli de exploatare (Rd.31+Rd.79+Rd.86+Rd.120), din care:	30	2.603,23	2.503,53	96,17
	A.	Cheltuieli cu bunuri si servicii (Rd.32+Rd.40+Rd.46), din care:	31	1.524,53	1.475,37	96,78
	B	Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate (Rd.80+Rd.81+Rd.82+Rd.83+Rd.84+Rd.85), din care:	79	227,77	219,53	96,38
	C	Cheltuieli cu personalul (Rd.87+Rd.100+Rd.104+Rd.113)	86	698,00	663,80	95,10
		C0 Cheltuieli de natura salariala (Rd.88+Rd.92)	87	473,41	468,98	
		C1 Cheltuieli cu salariile (Rd.89+Rd.90+Rd.91), din care:	88	408,55	409,66	
		C2 Bonusuri (Rd.93+Rd.96+Rd.97+Rd.98+Rd.99), din care:	92	64,86	59,32	91,46
		a) cheltuieli sociale prevazute la art.21 din Legea nr.57/2003 privind Codul fiscal, din care:	93	5,40	6,10	
		C3 Alte cheltuieli cu personalul (Rd.101+Rd.102+Rd.103), din care:	100	0,00	0,00	
		C4 Cheltuieli aferente contractului de mandat si a unor organe de conducere si control, comisii si comitete (Rd.105+Rd.108+Rd.111+Rd.112), din care:	104	99,70	76,43	76,66
		C5 Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala, fondurile speciale si alte obligatii legale (Rd.114+Rd.115+Rd.116+Rd.117+Rd.118+Rd.119),din care:	113	124,88	118,39	94,80
	D	Alte cheltuieli de exploatare (Rd.121+Rd.124+Rd.125+Rd.126+Rd.127+Rd.128), din care:	120	152,93	144,84	94,71
	2	Cheltuieli financiare (Rd.137+Rd.140+Rd.143), din care:	136	2,00	1,87	93,36
III		REZULTATUL BRUT (profit/pierdere) (Rd.1-Rd.29)	145	16,21	49,85	307,57
		venituri neimpozabile	146	0,00	0,00	
		cheltuieli nedeductibile fiscal	147	0,00	0,00	
IV		IMPOZITUL PE PROFIT	148	0,00	23,21	
		REZULTAT NET		16,01	26,64	166,43

Principalii indicatori financiari se incadreaza in prevederile Bugetului de Venituri si Cheltuieli aferent exercitiului financiar 2017.

Veniturile totale inregistrate la 31.12.2017 in suma de 2.555.248 lei au fost realizate in procent de 97% fata de prevederi .

Cifra de afaceri neta este de 2.473.326 lei în creștere cu 1% fata de exercitiul financiar 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 1.217.192lei**, reprezentand 52% din Cifra de Afaceri, **in crestere cu 9%** fata de exercitiul financiar precedent.

Din totalul de 98 spații cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea sau concesiunea Urbana:

- 46 spații închiriate care generează lunar venituri din chirii și care se indexează semestrial cu Indicele Prețurilor de Consum;
- 15 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;
- 4 spatii improprie pentru inchiriere (stare avansata de degradare/necesita reglementare juridica);
- 1 spațiu predat prin H.C.L. în folosință gratuită Inspectoratului Județean de Poliție;
- 5 spații implicate în procese pe rol;
- 27 spații fără chiriași;

Suplimentar față de contractele de închiriere aferente spațiilor comerciale, Urbana inregistreaza 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.

b) Lucrările prestate de către Serviciul proiectare și vânzare locuințe (venituri de 81 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) Alte surse de venituri realizate din servicii conexe celor de bază, cum sunt:

- *închirieri de spații proprii* în incinta sediului social al societății (72 mii lei);
- *alte surse* au generat venituri de 133 mii lei, reprezentând penalități și folos de tras obținut în urma unui litigiu.

d) Activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică desfășurate în urma procesului de fuziune au generat, în perioada 01.01.2017-31.12.2017, venituri din furnizare energie termică de 848.031 lei și venituri din subvenții aferente cifrei de afaceri de 254.708 lei, reprezentând 45% 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 31.12.2017 în cuantum de 2.505.401 lei, au fost realizate în procent de 96% față de prevederi în următoarea structură:

- Cheltuieli cu energia și apă aferente activității centralei termice: 47 % din total cheltuieli, în scădere față de exercitiul financiar precedent
- Alte cheltuieli cu bunuri și servicii: 11 % din total cheltuieli
- Cheltuieli cu personalul: 26% din total cheltuieli
- Cheltuieli cu impozite și taxe: 9% din total cheltuieli
- Alte cheltuieli de exploatare: 7% din total cheltuieli

Profitul brut pentru exercitiul financiar 2017 a fost de 49.847 lei, în creștere cu 214% față de anul precedent. Rezultatul contabil, structurat pe cele două obiecte de activitate ale entității a fost realizat astfel:

- Activitatea de închiriere spații comerciale și alte activități concesionate prin contract concesiune 2/2000 : profit brut de 355 mii lei
- Activitatea centralei termice : pierdere brută de 306 mii lei.

3. Situațiile financiare anuale, indicatori cheie de performanta

Pentru exercitiul financiar 2017, 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 incadreaza in categoria entitatilor de interes public: “societățile/comaniile naționale, societățile cu capital integral sau majoritar de stat”, definita de reglementarile mentionate. 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.

Bilanțul contabil a fost întocmit pe baza bilanței de verificare în care au fost înregistrate toate documentele, legal întocmite, privind operațiunile economico-financiare referitoare la perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 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.

Activele, datoriile si pozitia financiara a societatii la 31.12.2017 sunt redate in cele ce urmeaza:

RON

Indicatori	01.01.2017	31.12.2017
Active Imobilizate	1.392.202	1.533.281
Active Circulante	1.505.498	1.539.088
Cheltuieli in avans	1.524	16.102
Total Activ	2.899.224	3.088.471
Datorii pe termen scurt	553.746	565.551
Datorii pe termen lung	9.786	279.081
Venituri inregistrate in avans	0	0
Capital	561.543	561.543
Prime de capital	49.424	49.424
Rezerve din reevaluare	706.347	661.469
Rezerve	738.967	743.714
Rezultat reportat	269.916	177.924
Profitul exercitiului financiar	9.495	26.641
Repartizarea profitului		0
Capitaluri proprii	2.335.692	2.220.715
Total Pasiv	2.899.224	3.088.471
Activ net contabil	2.335.692	2.220.715

In contul prime de capital este inregistrata prima de fuziune de 49.424 lei.

Capitalurile proprii inregistreaza o scadere de 5% comparativ cu 31.12.2016 , fiind influențat de deficiențele constatate si masurile dispuse de Curtea de Conturi urmare a controlului privind situatia, evolutia si modul de administrare al patrimoniului public si privat la SC URBANA SA efectuat în perioada 01.11.2017-15.12.2017. Astfel s-au înregistrat pe rezultatul reportat cheltuieli suplimentare reprezentând ajustări de depreciere creanțe (39.618 lei) și redevență în sumă de 111. 048 lei, aferentă octombrie 2015-decembrie 2016, datorată Primăriei Municipiului Sibiu pentru utilizarea bunurilor din domeniul public, repectiv rețeaua de termoficare.

La finele exercițiului nu se înregistrau plăți restante. Facturile aflate în sold au fost achitate conform scadențelor.

Datoriile pe termen lung în suma de 279.081 lei reprezintă garanțiile reținute unor chiriași în baza contractelor de închiriere (103.340 lei) și sume datorate instituțiilor de credit (175.741 lei). În anul 2017 Urbana a contractat un credit în sumă de 200.000 lei, pentru finanțarea investiției reprezentând reabilitare rețea termică, cu scadență finală la data de 02.08.2019 și următoarele caracteristici:

- Rata anuală a dobânzii: rata ROBOR la 1 luna+ 1,8% ;
- Termen de 24 luni;
- Garanții: ipoteca mobiliară asupra conturilor bancare curente ale societății și ipoteca mobiliară asupra creanțelor provenite din contractele comerciale.

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

Denumire indicator	2015	2016	2017
	(RON)	(RON)	(RON)
Cifra de afaceri netă	1.737.490	2.438.343	2.473.326
Venituri din exploatare – Total	2.133.592	2.571.824	2.555.007
Cheltuieli de exploatare - Total	1.640.974	2.550.654	2.503.534
Rezultatul din exploatare - Profit	273.795	21.170	51.473
Venituri financiare – Total	7.579	2.136	241
Cheltuieli financiare – Total	10	16	1.867
Rezultatul financiar	7.569	2.120	(1.626)
Venituri totale	2.141.171	2.573.960	2.555.248
Cheltuieli totale	1.640.984	2.550.670	2.505.401
Rezultatul brut - Profit	500.187	23.290	49.847
Impozit pe profit		13.795	23.206
Rezultatul net al exercițiului financiar	500.187	9.495	26.641

Profitul net al exercițiului financiar 2017 este de 26.641 lei în creștere cu 281% față de 2016.

Cifra de afaceri înregistrată în anul 2017 a crescut cu 1% față de anul 2016 în timp ce cheltuielile totale au scăzut cu 2% față de exercitiul financiar precedent.

Pentru exercitiul financiar 2017 după reconcilierea rezultatului contabil cu cel fiscal a rezultat un impozit pe profit de 23.206 lei.

4. Performanta operationala pe activitati

Anul 2017 a fost marcat de urmatoarele rezultate operationale:

Activitatea de administrare a spatiilor cu alta destinatie

- ✓ Asigurarea unei profitabilități de peste 20% din activitatea de administrare a spatiilor concesionate si activitatile conexe;
- ✓ Îmbunătățirea gradului de ocupare a spațiilor;

Actiunile de promovare a spatiilor detinute in administrare, organizarea periodica de licitații în vederea închirierii s-au concretizat într-o îmbunătățire a gradului de ocupare spatiilor. Gradul de ocupare a spatiilor este de **peste 60% la 31.12.2017** fata de 52 % la inceputul anului.

- ✓ Administrarea eficienta si responsabila a spatiilor din concesie

S-au inventariereaat spatiile aflate in concesiune din punct de vedere al starii tehnice si s-a demarat actiunea de amenajare a spatiilor degradate. Astfel in anul 2017 s-au reabilitat acoperisul si fatada la imobilele situate in Sibiu, **Str. Arhivelor nr. 1 si Str. Arhivelor nr.2.**

Activitatea de alimentare cu energie termica in sistem centralizat

- ✓ Optimizarea costurilor de distribuție și furnizare a energiei termice prin modernizarea infrastructurii de distributie, cu sprijinul Primariei Municipiului Sibiu, in vederea atingerii parametrilor sociali ceruti de consumatori.

Urbana împreună cu Primăria Municipiului Sibiu a demarat în anul 2017 reabilitarea rețelelor de distribuție a apei calde menajere corelat cu lucrările de reabilitare edilitară din cartierul Hipodrom. Execuția lucrărilor de reabilitare a fost prevazută în două etape principale:

Etapa I s-a realizat în anul 2017 și a vizat o lungime de rețea de cca 790 ml, reprezentând 40% din rețeaua de distribuție ACM. Pierderile în rețeaua de distribuție a apei calde menajere au scazut cu cca. 43%, în 2017 comparativ cu 2016 ca rezultat al lucrărilor de reabilitare rețele termice.

Etapa II prevăzută pentru anul 2018 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 viitoareii clădiri a Liceului de Artă. La data bilanțului, 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)” s-a obținut avizul tehnic de la ANRE pentru atragerea unei cofinanțări de la bugetul de stat de cca 1 mil lei în cadrul programului “Termoficare 2006-2020 căldură și confort”

- ✓ 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:

În 05.01.2017 Urbana, în calitate de delegat a încheiat cu Primăria Municipiului Sibiu, în calitate de delegatar, contractul de delegare a gestiunii având ca obiect dreptul și obligația de a asigura exploatarea activității de distribuție și furnizare energie termică și de a exploata infrastructura tehnico-edilitară aferentă în cartierul Hipodrom II, din municipiul Sibiu.

De asemenea, în anul 2017 s-a obținut Licența nr. 2022/25.05.2017 emisă de ANRE pentru prestarea serviciului de alimentare centralizată cu energie termică.

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.

5. Capitalul social

În proiectul de fuziune prin absorbție dintre SC Urbana SA și SC Energosib SRL, aprobat de AGA celor două entități, 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 , în urma

procesului de fuziune, este de 6.694 (= 20.781 parti sociale ale Energosib * 0,3221). După fuziune, capitalul social al Urbana s-a majorat cu 16.735 lei (= 6.694 acțiuni emise în urma fuziunii*2,5 lei valoare nominală/acțiune).

La 31.12.2017, 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. Înregul capital social este deținut de acționarul unic - Consiliul Local al Municipiului Sibiu.

În contul 1011(Capital social subscris nevărsat), 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 și 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. Inspectia economico – financiară derulată de ANAF în anul 2015 a considerat 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. Din acest motiv societatea a suspendat procedura până la clarificarea situației juridice a terenului. La data bilanțului exista o acțiune în instanță prin care Urbana contestă parțial dispoziția de măsuri 119/15.05.2015 emisă de ANAF, în urma inspecției economico-financiare.

6. Forța de muncă

Societatea a înregistrat în anul 2017 un număr mediu de 16 salariați cu contract de muncă și 2 salariați cu contract de muncă suspendat.

Cheltuielile cu salariile aferente exercițiului financiar 2017 au fost de 524.245 lei, cheltuieli care includ și remunerația plătită directorului general. Cheltuielile privind asigurările și protecția socială au fost de 119.748 lei, informații prezentate detaliat în notele explicative. Aceste cheltuieli se încadrează în sumele prevăzute în Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2017.

7. Repartizarea profitului

Componența profitului net realizat în anul 2017 este următoarea:

1. Venituri totale	2.555.248 lei
2. Cheltuieli totale	2.505.401 lei
3. Profitul brut	49.847 lei
4. Impozitul pe profit	23.206 lei
5. Profit net de repartizat (3-4)	26.241 lei

Consiliul de Administrație al SC Urbana S.A., întrunit în ședința din data de 18.05.2018, propune A.G.A., ca profitul net înregistrat pe anul 2017, în suma de 26.641 lei, să fie repartizat pentru acoperirea pierderilor reportate provenite din corectarea erorilor contabile, rezultate din înregistrarea pe cheltuieli a sumelor suplimentare stabilite în urma controlului Curtii de Conturi (redeventa suplimentara datorata UATM Sibiu pentru perioada 2015-2016 si ajustari depreciere clienti incerti).

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 cheltuielilor ocazionate de recuperarea chiriilor restante de la rău platnici, permanenta preocupare pentru îmbunătățirea 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.

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.

De asemenea în 2018 se va continua programul de amenajare/reabilitare a imobilelor degradate.

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.

Principalul risc cu care se confrunta 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 pot întinde pe o durată mare de timp, datorită faptului că unele firme se află în procedura de insolvență sau faliment.

Riscurile financiare identificate la nivelul societății sunt:

Riscul de credit reprezintă principala expunere a societății, având în vedere îndeplinirea greoaie a obligațiilor contractuale de către anumiți parteneri. Conducerea entității supraveghează această expunere și urmărește diminuarea ei prin demersuri în instanță sau întreruperea prestării unor servicii.

Riscul de piață - pentru activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică prețurile sunt reglementate de autoritățile competente. Aprobarea/avizarea unor prețuri care nu acoperă costurile sau o creștere semnificativă a prețului gazelor naturale (principala materie primă pentru producerea energiei termice) necorelată cu aprobarea creșterilor de preț practicate de societate de către autoritățile competente poate genera pierderi semnificative.

În ceea ce privește activitatea de administrarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, o scădere a prețurilor pe piața chiriilor poate afecta negativ veniturile societății.

Riscul fluxului de numerar - societatea poate fi expusă acestui risc urmare a întârzierilor la plata din partea clienților, a neincasării subvențiilor și a declinului vânzărilor (reducerea numărului de clienți).

Riscul juridic rezidual din numărul mare de procese în care Urbana este parte. Deși acesta nu poate fi cuantificat, conducerea societății consideră că expunerea la această categorie de risc nu este în măsură să afecteze semnificativ activitatea companiei.

Riscul fiscal Interpretarea textului și procedurile de implementare în practică ale reglementărilor fiscale aflate în continuă schimbare, pot să difere și să existe un risc ca

anumite tranzactii, spre exemplu sa fie interpretate diferit de catre autoritatile fiscale, fata de tratamentul societatii.

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 situațiilor financiare încheiate la 31.12.2017 cuprinzând: bilanț, cont de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu, situația fluxurilor de trezorerie, notele explicative cat si aprobarea repartizării profitului net aferent exercitiului financiar 2017.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials 'LA' followed by a horizontal line.