

## **Raportul anual (de gestiune) al Consiliului de Administrație al**

**S.C. URBANA S.A. Sibiu referitor la rezultatele economico-financiare aferente anului 2018**

---

### **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 locuință din fondul locativ de stat;***
- ***administrarea terenurilor aferente spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuință;***
- ***administrarea terenurilor aferente spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuință 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 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 ;

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

În anul 2018, 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, pana la data de 01.02.2018
  - SUDITU GHEORGHE- Administrator, membru neexecutiv al Consiliului de administrație, incepand cu 01.09.2017
  - Vizantie Lucian Dumitru, incepand cu 29.03.2018

Conducerea operativă a societății a fost asigurată de 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.

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 mandatului dl. Amariei Liviu 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. Urmare a demisiei d-nei Puchianu Ana, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 2/29.03.2018 s-a aprobat desemnarea dlui Vizantie Lucian Dumitru in functia de administrator al Consiliului de Administratie al SC Urbana SA.

- 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.

Componenta Consiliului de Administratie in functie la data bilantului s-a aprobat prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 10/29.11.2018 prin care s-au reinnoit mandatele membrilor Consiliului 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.

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 2018, Consiliul de administrație s-a întrunit în cadrul sedințelor ordinare, prezența administratorilor fiind de 100%. Astfel, au fost emise un număr de 19 decizii ale Consiliului de Administrație. Prin activitatea sa, Consiliul de Administratie a urmarit impreuna cu conducerea executiva realizarea obiectivelor strategice 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 și ale contractului de delegare.

În exercitiul financiar 2018, 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 Financiari din România.

## 2. Rezultatele economico-financiare

Rezultatele activității desfășurate pe durata exercițiului financiar au fost realizate cu un număr mediu de 16 salariați, la care se adaugă contractul de mandat al directorului. Bugetul de venituri și cheltuieli prevăzut pentru anul 2018 a fost realizat așa cum rezultă din prezentul raport, iar într-o formă sintetică, din situația prezentată mai jos:

0	1	INDICATORI	Nr. rand	Propuneri 2018		Realizat	%
				Propuneri 2018	Propuneri 2018 rectificare octombrie	31.12.2018 bilant	
				mii lei			
I.		<b>VENITURI TOTALE (Rd.2+Rd.22+Rd.28)</b>	1	<b>2.939,22</b>	<b>3.016,94</b>	<b>3.031,93</b>	<b>100%</b>
	1	<b>Venituri din exploatare (Rd.3+Rd.8+Rd.9+Rd.12+Rd.13+Rd.14), din care:</b>	2	<b>2.939,22</b>	<b>3.016,94</b>	<b>3.031,77</b>	<b>100%</b>
		c) din subventii si transferuri de exploatare aferente	3	410,05	410,05	393,49	96%
		c1. subventii cf.prevederilor legale in vigoare	4	410,05	410,05	393,49	96%
		c2. transferuri cf.prevederilor legale in vigoare		0,00	0,00	0,00	
	2	<b>Venituri financiare (Rd.23+Rd.24+Rd.25+Rd.26+Rd.27), din care:</b>	5	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,16</b>	
	3	Venituri extraordinare	6	0,00	0,00	0,00	
II.		<b>CHELTUIELI TOTALE (Rd.30+Rd.136+Rd.144)</b>	7	<b>2.910,72</b>	<b>2.988,44</b>	<b>2.923,90</b>	<b>98%</b>
	1	<b>Cheltuieli de exploatare (Rd.31+Rd.79+Rd.86+Rd.120), din care:</b>	8	<b>2.903,72</b>	<b>2.981,44</b>	<b>2.918,41</b>	<b>98%</b>
	A.	<b>Cheltuieli cu bunuri si servicii (Rd.32+Rd.40+Rd.46), din care:</b>	9	<b>1.487,05</b>	<b>1.615,90</b>	<b>1.431,00</b>	<b>89%</b>
	B	<b>Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate (Rd.80+Rd.81+Rd.82+Rd.83+Rd.84+Rd.85), din care:</b>	10	<b>332,67</b>	<b>332,00</b>	<b>331,51</b>	<b>100%</b>
	C	<b>Cheltuieli cu personalul (Rd.87+Rd.100+Rd.104+Rd.113)</b>	11	<b>879,37</b>	<b>879,37</b>	<b>857,38</b>	<b>97%</b>
		C0 Cheltuieli de natura salariala (Rd.88+Rd.92)	12	715,49	715,49	710,50	99%
		C1 Cheltuieli cu salariile (Rd.89+Rd.90+Rd.91), din care:	13	634,36	619,19	618,98	100%
		C2 <b>Bonusuri (Rd.93+Rd.96+Rd.97+Rd.98+Rd.99), din care:</b>	14	<b>81,13</b>	<b>96,30</b>	<b>91,52</b>	<b>95%</b>
		a) cheltuieli sociale prevazute la art.21 din Legea nr.57/2003 privind Codul fiscal, din care:	15	5,70	5,70	5,70	100%
		C3 Alte cheltuieli cu personalul (Rd.101+Rd.102+Rd.103), din care:	16	0,00	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:	17	146,31	146,31	129,50	89%
		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:	18	17,57	17,57	17,37	99%
	D	<b>Alte cheltuieli de exploatare (Rd.121+Rd.124+Rd.125+Rd.126+Rd.127+Rd.128), din care:</b>	19	<b>204,63</b>	<b>154,17</b>	<b>298,52</b>	<b>194%</b>
	2	<b>Cheltuieli financiare (Rd.137+Rd.140+Rd.143), din care:</b>	20	<b>7,00</b>	<b>7,00</b>	<b>5,49</b>	<b>78%</b>
	3	<b>Cheltuieli extraordinare</b>	21				
III		<b>REZULTATUL BRUT (profit/pierdere) (Rd.1-Rd.29)</b>	22	<b>28,50</b>	<b>28,50</b>	<b>108,03</b>	<b>379%</b>
		venituri neimpozabile	23	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,00	
		cheltuieli nedeductibile fiscal	24	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,00	
IV		<b>IMPOZITUL PE PROFIT</b>	25	<b>4,56</b>	<b>4,56</b>	50,70	1112%
		<b>REZULTAT NET</b>	26	<b>23,94</b>	<b>23,94</b>	<b>57,33</b>	<b>239%</b>

Principalii indicatori financiari se incadreaza in prevederile Bugetului de Venituri si Cheltuieli aferent exercitiului financiar 2018.

**Veniturile totale** inregistrate la 31.12.2018 in suma de 3.031.934 lei au fost realizate in procent de 100% fata de prevederi .

Cifra de afaceri neta este de 2.946.310 lei în creștere cu 19% 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 1.570.286 lei**, reprezentand 53% din Cifra de Afaceri, **in crestere cu 29%** fata de exercitiul financiar precedent.

Din totalul de 96 spații cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea sau concesiunea Urbana, la 31.12.2018:

- 58 spații închiriate care generează lunar venituri din chirii și care se indexează semestrial cu Indicele Prețurilor de Consum;
- 14 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;
- 8 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;
- 7 spații implicate în procese pe rol;
- 8 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 chiriaşului şi ulterior intabulării spaţiului de către proprietarul acestuia, astfel încât să rezulte cota de teren aferentă.

**b) *Lucrările prestate de către Serviciul proiectare şi vânzare locuinţe*** (venituri de 77 mii lei)

includ contracte de vânzare - cumpărare întocmite în baza legilor 112/1995 şi 85/1992, precum şi acte adiţionale şi adeverinţe necesare cumpărătorilor pentru reglementarea înscrierilor în Cartea Funciară. Deasemenea, în această categorie de venituri este inclus şi comisionul de 1% din preţul de vânzare a locuinţelor ANL.

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

- *închirieri de spaţii proprii* în incinta sediului social al societăţii (93 mii lei);
- *alte surse* au generat venituri de 85 mii lei, reprezentand penalitati si alte venituri din exploatare.

**d) *Activităţile de producere, distribuţie si furnizare energie termică*** desfăşurate în urma

procesului de fuziune au generat, în perioada 01.01.2018-31.12.2018, venituri din furnizare energie termică de 811.806 lei si venituri din subventii aferente cifrei de afaceri de 393.486 lei, reprezentand **41% din cifra de afaceri**. Centrala termică (situată la punctul de lucru din Sibiu, Str. Miraslau nr 41) alimentează cu căldură şi apă caldă menajeră un număr de aproximativ 720 de apartamente si 14 spaţii comerciale din Sibiu, cartier Hipodrom (Mihai Viteazu, Aleea Biruinţei, Aleea Buia, Mirăslău).

**Cheltuielile totale** înregistrate la 31.12.2018 în cuantum de 2.923.902 lei, au fost realizate în procent de 98% fata de prevederi în următoarea structură:

- Cheltuieli cu energia si apa aferenta activitatii centralei termice: 37 % din total cheltuieli, în scadere fata de exercitiul financiar precedent
- Alte cheltuieli cu bunuri si servicii: 12 % din total cheltuieli
- Cheltuieli cu personalul: 28% din total cheltuieli
- Cheltuieli cu impozite si taxe: 11% din total cheltuieli
- Alte cheltuieli de exploatare: 10% din total cheltuieli, în cadrul acestor cheltuieli fiind incluse si ajustările pentru depreciere create neincasate.

**Profitul brut** pentru exercitiul financiar 2018 a fost de **108.032 lei, în creştere cu 217% faţă de anul precedent**. Rezultatul contabil- **profit net** în cuantum de **57.335 lei**, structurat pe cele două obiecte de activitate ale entităţii a fost realizat astfel:

- Activitatea de închiriere spații comerciale și alte activități concesionate prin contract concesiune 2/2000 : profit brut de 397 mii lei
- Activitatea centralei termice : pierdere bruta de 340 mii lei.

### 3. Situațiile financiare anuale, indicatori cheie de performanta

Pentru exercitiul financiar 2018, 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/companiile 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 2018, 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 31.12.2018 sunt redate in cele ce urmeaza:

lei



<b>Indicatori</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>31.12.2018</b>
Active Imobilizate	1.533.281	1.855.088
Active Circulante	1.539.088	1.146.591
Cheltuieli in avans	16.102	37.427
<b>Total Activ</b>	<b>3.088.471</b>	<b>3.039.106</b>
Datorii pe termen scurt	565.551	594.788
Datorii pe termen lung	279.081	138.017
Provizioane	23.124	28.252
Venituri inregistrate in avans	0	0
Capital	561.543	561.543
Prime de capital	49.424	49.424
Rezerve din reevaluare	661.469	601.630
Rezerve	743.714	743.714
Rezultat reportat	177.924	264.403
Profitul exercitiului financiar	26.641	57.335
Repartizarea profitului	0	0
Capitaluri proprii	2.220.715	2.278.049
<b>Total Pasiv</b>	<b>3.088.471</b>	<b>3.039.106</b>
<b>Activ net contabil</b>	<b>2.220.715</b>	<b>2.278.049</b>

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

Capitalurile proprii inregistreaza o crestere de 3% comparativ cu 31.12.2017.

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

Datoriile pe termen lung in suma de 138.017 lei reprezintă garanțiile reținute unor chiriași în baza contractelor de închiriere .

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 dobanzii: rata ROBOR la 1 luna+ 1,8% ;

- Termen de 24 luni;
- Garanții: ipoteca mobiliara asupra conturilor bancare curente ale societatii si ipoteca mobiliara asupra creanțelor provenite din contractele comerciale.

La 31.1.2.2018, soldul creditului este de 66.949 lei, fiind clasificat in bilant la datorii pe termen scurt.

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

Denumire indicator	2016	2017	2018
	(RON)	(RON)	(RON)
<b>Cifra de afaceri netă</b>	<b>2.438.343</b>	<b>2.473.326</b>	<b>2.946.310</b>
Venituri din exploatare – Total	2.571.824	2.555.007	3.031.770
Cheltuieli de exploatare - Total	2.550.654	2.503.534	2.918.409
<b>Rezultatul din exploatare - Profit</b>	<b>21.170</b>	<b>51.473</b>	<b>113.361</b>
Venituri financiare – Total	2.136	241	164
Cheltuieli financiare – Total	16	1.867	5.493
Rezultatul financiar	2.120	(1.626)	(5.329)
Venituri totale	2.573.960	2.555.248	3.031.934
Cheltuieli totale	2.550.670	2.505.401	2.923.902
<b>Rezultatul brut - Profit</b>	<b>23.290</b>	<b>49.847</b>	<b>108.032</b>
<b>Impozit pe profit</b>	<b>13.795</b>	<b>23.206</b>	<b>50.697</b>
<b>Rezultatul net al exercițiului financiar</b>	<b>9.495</b>	<b>26.641</b>	<b>57.335</b>

Profitul net al exercițiului financiar 2018 este de 57.335 lei în creștere cu 215% față de 2017.

**Cifra de afaceri** înregistrată în anul **2018** a crescut cu **19%** față de anul 2017, veniturile totale au crescut cu 19% în timp ce cheltuielile totale au crescut cu 17% fata de exercitiul financiar precedent.

Pentru exercitiul financiar 2018 dupa reconcilierea rezultatului contabil cu cel fiscal a rezultat un impozit pe profit de 50.697 lei, astfel:

Venituri totale	3.075.418
Cheltuieli totale	3.008.618
Rezultatul brut	66.800
<b>Venituri neimpozabile din anulare provizioane:</b>	<b>14.470</b>
<b>Sume impozabile aferente veniturilor (diferenta amortizare aferenta reevaluarii)</b>	<b>59.838</b>
<b>Cheltuieli nedeductibile, din care:</b>	<b>204.688</b>
cont 6814 - provizioane clienti incerti	119.356
cont 6812 provizioane pentru riscuri si cheltuieli	28.252
cont 691 - impozit profit	41.232
Profit brut	316.856
<b>Impozit profit datorat</b>	<b>50.697</b>

#### 4. Performanta operationala pe activitati

Anul 2018 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
- ✓ Imbunătățirea gradului de ocupare a spațiilor

Actiunile de promovare a spatiilor detinute in administrare, organizarea periodica de licitații în vederea închirierii s-au concretizat intr-o imbunatatire a gradului de ocupare spatiilor care este **de 88% la 31.12.2018** fata de 60 % la inceputul anului.

- ✓ Administrarea eficienta si responsabila a spatiilor din concesiie

S-au inventariat spatiile aflate in concesiune din punct de vedere al starii tehnice, s-au continuat actiunile de amenajare, intretinere si reparatii a spatiilor degradate. Astfel in anul 2018 s-au reabilitat acoperisul si/sau fatada la imobilele situate in Sibiu,

Faurului 18, Kogalniceanu 58, Ocnei 15, Raului 35, Tg. Vinului nr. 16, 9 Mai 11, Mitropoliei 26, A. Saguna 9.

### 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.

In anul 2018, Primaria Municipiului Sibiu impreun cu Urbana a obtinut acordul pentru o cofinantare de la bugetul de stat de cca 1 mil lei in cadrul programului "Termoficare 2006-2020 caldura si confort" pentru **proiectul: „Reabilitarea retelelor de distributie a apei calde menajere si conectarea unitatilor de invatamant din aria de deservire a CT 6 Hipodrom la sistemul centralizat (la retea AT1)”**. Proiectul cuprinde lucrări de înlocuire a conductelor de apă caldă menajeră de pe Ramura 2, cca 880 ml de retea si extinderea ramurii 2 pentru agentul termic de incalzire, in scopul alimentarii centralizate a Liceului Economic si a viitoarei cladiri a Liceului de Arta.

Pentru eficientizarea activitatii de productie a energiei termice Urbana a derulat **proiectul "Instalare echipamente termice pentru sistemul de preparare apa calda menajera"**. In cadrul acestui proiect s-a instalat un cazan nou cu o putere de 600KW, cu rezervoare de acumulare care sa asigure necesarul de energie pentru prepararea apei calde menajere pentru consumatorii centralei. Punerea in functiune a instalatiei s-a realizat in prima parte a a anului 2019. Valoarea totala a investitiei a fost de 198 mii lei, exclusiv TVA, fiind sustinuta din fonduri proprii.

- ✓ Pentru atingerea obiectivului siguranta in exploatare s-a *elaborat si monitorizat planul de intretinere si reparatii impreuna cu o societate specializata.*
- ✓ Asigurarea continuitatii si calitatii serviciului:

In 05.01.2017 Urbana, in calitate de delegat a incheiat cu Primaria Municipiului Sibiu, in calitate de delegatar, contractul de delegare a gestiunii avand ca obiect dreptul si obligatia de a asigura exploatarea activitatii de distributie si furnizare energie termica

si de a exploata infrastructura tehnico-edilitara aferenta in cartierul Hipodrom II, din municipiul Sibiu.

De asemenea, in anul 2017 s-a obtinut Licenta nr. 2022/25.05.2017 emisa de ANRE pentru prestarea serviciului de alimentare centralizata cu energie termica.

Pentru asigurarea calitatii serviciului se monitorizeaza permanent parametrii activitatii de energie termica astfel incat sa se asigure furnizarea apei calde menajere si a agentului termic de incalzire in parametrii optimi, conform standardelor si contractelor incheiate cu beneficiarii societatii. De asemenea se monitorizeaza si analizeaza permanent sesizările clienților privind calitatea serviciilor furnizate.

## 5. Capitalul social

La 31.12.2018, 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.

In 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 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. Inspectia economico – financiare derulata de ANAF in 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 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.

## 6. Forța de muncă

Societatea a înregistrat în anul 2018 un număr mediu de 16 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 aferente exercițiului financiar 2018 au fost de 792.501 lei, cheltuieli care includ și remunerația plătită directorului general. Cheltuielile privind asigurările și protecția socială au fost de 32.216 lei, informații prezentate detaliat în notele explicative. Aceste cheltuieli se încadrează în sumele prevăzute în Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2018.

## 7. Repartizarea profitului

Componența profitului net realizat în anul 2018 este următoarea:

1. Venituri totale	3.031.934 lei
2. Cheltuieli totale	2.923.902 lei
3. Profitul brut	108.032 lei
4. Impozitul pe profit	50.697 lei
5. Profit net de repartizat (3-4)	57.335 lei

*Consiliul de Administrație al SC Urbana S.A., întrunit în ședința din data de 24.05.2019, propune A.G.A., ca profitul net înregistrat pe anul 2018, în suma de 57.335 lei, să fie repartizat pentru acoperirea pierderilor reportate.*

## 8. Dezvoltarea entității, obiective și 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 2019 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 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 31.12.2018 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 2018.

**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

