

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;***
- ***administrarea, gestionarea, inventarierea, evidența, întreținerea, repararea și exploatarea eficientă a fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu cu destinația de locuințe, dependințe, garaje și terenuri, centrale termice și instalații aferente;***
- ***încheierea, executarea și urmărirea contractelor de închiriere. De asemenea este mandatat pentru somarea și chemarea în judecată a locatarilor rău platnici, rezilierea, dacă este cazul, a contractelor de închiriere, recuperarea creanțelor neîncasate și evacuarea chiriașilor, precum și a oricăror acte și***

proceduri referitoare la executarea contractelor de închiriere și a sancțiunilor prevăzute de lege în caz de neexecutare;

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

Pentru aceste activități, entitatea detine următoarele licențe :

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

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

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

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

În anul 2019, conducerea societății a fost asigurată conform actului constitutiv de:

- Adunarea Generală a Acționarilor, formată din cei 23 de consilieri locali
- Consiliul de Administrație, cu următoarea componență:

- AMARIEI LIVIU – Președintele Consiliului de administrație, membru neexecutiv al Consiliului de administrație
- SUDITU GHEORGHE- Administrator, membru neexecutiv al Consiliului de administrație
- Vizantie Lucian Dumitru.

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 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 2019, Consiliul de administrație s-a întrunit în cadrul sesiunilor ordinare, prezența administratorilor fiind de 100%. Astfel, au fost emise un număr de 26 decizii ale Consiliului de Administrație.

Prin Decizia CA 6/12.04.2019 s-a aprobat Planul de Administrare si de Management al SC Urbana SA pentru perioada 2019-2021, inclusiv indicatorii de performanta financiari si

nefinanciar rezultati din planul de administrare, ca principal instrument de lucru al administratorilor si directorului pentru perioada mandatului.

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

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

În exercitiul financiar 2019, 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 Financiar din Romania.

2. Rezultatele economico-financiare

Rezultatele activității desfășurate pe durata exercițiului financiar au fost realizate cu un număr mediu de 20 salariați, la care se adauga contractul de mandat al directorului. Bugetul de venituri și cheltuieli prevăzut pentru anul 2019 a fost realizat așa cum rezultă din prezentul raport, iar într-o formă sintetică, din situația prezentată mai jos:

		INDICATORI	Nr. rand	HCL 329/2019 rectificare august 2019	Realizat 31.12.2019	%
0	1	2	3	5		
I.		VENITURI TOTALE (Rd.1=Rd.2+Rd.5+Rd.6)	1	3,876	4,104.978	106%
	1	Venituri din exploatare	2	3,876	4,104.918	106%
		a) subventii cf. prevederilor legale in vigoare	3	425	463.137	109%
		b) transferuri, cf. prevederilor legale in vigoare	4	0	0.000	
	2	Venituri financiare	5	0	0.060	
	3	Venituri extraordinare	6	0	0.000	
II.		CHELTUIELI TOTALE (Rd.7=Rd.8+Rd.20+Rd.21)	7	3,813	3,755.718	98%
	1	Cheltuieli din exploatare, din care:	8	3,808	3,754.222	99%
		A. Cheltuieli cu bunuri si servicii	9	1,883	1,741.365	92%
		B. Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	10	348	369.488	106%
		C. Cheltuieli cu personalul, din care:	11	1,404	1,260.737	90%
		C0. Cheltuieli de natura salariala (Rd.13+Rd.14)	12	1,210	1,076.308	89%
		C1. cheltuieli cu salariile	13	1,067	963.115	90%
		C2. bonusuri	14	143	113.193	79%
		C3. alte cheltuieli cu personalul, din care:	15			
		ch. cu plati compensatorii aferente disponibilizarilor de personal	16			
		C4. cheltuieli aferente contractului de mandat si a altor organe de conducere si control, comisii si comitete	17	166	158.830	96%
		C5. ch. cu contributiile datorate de angajator	18	28	25.599	93%
		D. Alte cheltuieli de exploatare	19	174	382.632	220%
	2	Cheltuieli financiare	20	5	1.495	32%
	3	Cheltuieli extraordinare	21	0	0.000	
III.		REZULTATUL BRUT (profit/pierdere)	22	63	349.260	557%
IV.		IMPOZIT PE PROFIT	23	33	33.162	99%
V.		PROFITUL CONTABIL RAMAS DUPA DEDUCEREA IMPOZITULUI PE PROFIT, din care:	24	29	316.098	1076%

Principalii indicatori financiari se incadreaza in prevederile Bugetului de Venituri si Cheltuieli aferent exercitiului financiar 2019.

Veniturile totale inregistrate la 31.12.2019 in suma de 4.104.978 lei au fost realizate in procent de 106% fata de prevederi .

Cifra de afaceri neta este de 4.010.941 lei în creștere cu 36% fata de exercitiul financiar precedent, urmare a preluarii activitatii de inchiriere a fondului locativ din proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu

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 1.916.280 lei**, reprezentand 48% din Cifra de Afaceri, **in crestere cu 22%** fata de exercitiul financiar precedent.

Din totalul de 96 spații cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea sau concesiunea Urbana, la 31.12.2019:

- 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 spații improprii pentru închiriere (stare avansată de degradare/necesită reglementare juridică);
- 1 spațiu predat prin H.C.L. în folosință gratuită Inspectoratului Județean de Poliție;
- 7 spații implicate în procese pe rol;
- 8 spații fără chiriași;

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

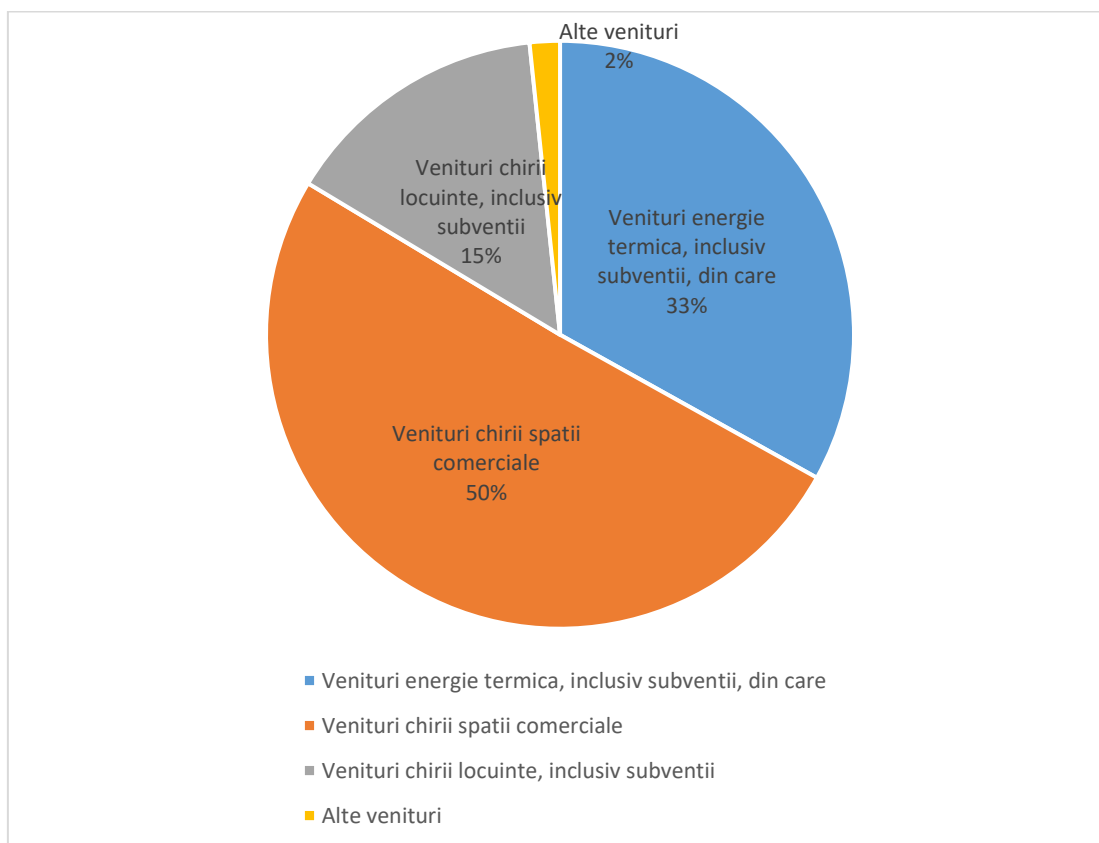
b) **Lucrările prestate de către Serviciul proiectare și vânzare locuințe** (venituri de 59 mii lei) includ contracte de vânzare - cumpărare întocmite în baza legilor 112/1995 și 85/1992, precum și acte adiționale și adeverințe necesare cumpărătorilor pentru reglementarea înscrierilor în Cartea Funciară. 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 (110 mii lei);

- *alte surse* au generat venituri de 81 mii lei, reprezentand penalitati si alte venituri din exploatare.

- d) **Activitatile de productie, distributie si furnizare energie termica** desfasurate in urma procesului de fuziune au generat, in perioada 01.01.2019-31.12.2019, venituri din furnizare energie termica de 940.410 lei si venituri din subventii aferente cifrei de afaceri de 386.782 lei, reprezentand **33% din cifra de afaceri**. Centrala termică (situata la punctul de lucru din Sibiu, Str. Miraslau nr 41) alimentează cu căldură și apă caldă menajeră un numar de aproximativ 700 de apartamente si 14 spatii comerciale din Sibiu, cartier Hipodrom (Mihai Viteazu, Aleea Biruinței, Aleea Buia, Mirăslău).
- e) **Activitatea de administrare a fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu cu destinația de locuințe, preluata incepand cu 01.08.2019**, a generat venituri de 590 mii lei, inclusiv subventii pentru acoperirea chiriei nominale in cazul locuintelor sociale (76 mii lei), reprezentand 15% din cifra de afaceri.



Structura cifrei de afaceri la 31.12.2019

Venituri chirii spatii comerciale: 48% spatii din administrare +2% spatii proprii

Cheltuielile totale înregistrate la 31.12.2019 în cuantum de 3.755.718 lei, au fost realizate în procent de 98% față de prevederi în următoarea structură:

- Cheltuieli cu energia și apă aferentă activității centralei termice: 30 % din total cheltuieli, în scădere față de exercitiul financiar precedent
- Alte cheltuieli cu bunuri și servicii: 16 % din total cheltuieli
- Cheltuieli cu personalul: 34% din total cheltuieli
- Cheltuieli cu impozite și taxe: 10% din total cheltuieli
- Alte cheltuieli de exploatare: 10% din total cheltuieli, în cadrul acestor cheltuieli fiind incluse și ajustările pentru depreciere create neincasate.

Profitul brut pentru exercitiul financiar 2019 a fost de **349.260 lei**, în creștere cu 323% față de anul precedent. Rezultatul contabil- **profit net** în cuantum de **316.098 lei**, structurat pe cele două obiecte de activitate ale entității a fost realizat astfel:

- Activitatea de închiriere desfășurată în baza contractului de concesiune 2/2000 : profit brut de 402 mii lei
- Activitatea centralei termice : pierdere brută de 53 mii lei.

3. Situațiile financiare anuale, indicatori cheie de performanță

Pentru exercitiul financiar 2019, societatea a întocmit situațiile financiare în conformitate cu Ordinul nr. 1802/2014, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

Urbana se încadrează în categoria entităților de interes public: "societățile/comaniile naționale, societățile cu capital integral sau majoritar de stat", definită de reglementările menționate. Pentru entitățile de interes public situațiile financiare anuale cuprind:

- bilanț;
- cont de profit și pierdere;
- situația modificărilor capitalului propriu;

- situația fluxurilor de trezorerie;
- notele explicative la situațiile financiare anuale.

Bilanțul contabil a fost întocmit pe baza bilanței de verificare în care au fost înregistrate toate documentele, legal întocmite, privind operațiunile economico-financiare referitoare la perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2019, 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 și poziția financiară a societății la 31.12.2019 sunt redată în cele ce urmează:

lei

Indicatori	01.01.2018	31.12.2018	31.12.2019
Active Imobilizate	1.533.281	1.855.088	2.526.009
Active Circulante	1.539.088	1.146.591	1.067.437
Cheltuieli în avans	16.102	37.427	69.897
Total Activ	3.088.471	3.039.106	3.663.343
Datorii pe termen scurt	565.551	594.788	682.256
Datorii pe termen lung	279.081	138.017	342.864
Provizioane	23.124	28.252	39.878
Venituri înregistrate în avans	0	0	4.198
Capital	561.543	561.543	561.543
Prime de capital	49.424	49.424	49.424
Rezerve din reevaluare	661.469	601.630	541.792
Rezerve	743.714	743.714	963.861
Rezultat reportat	177.924	264.403	381.577
Profitul exercitiului financiar	26.641	57.335	316.098
Repartizarea profitului	0	0	220.148

Capitaluri proprii	2.220.715	2.278.049	2.594.147
Total Pasiv	3.088.471	3.039.106	3.663.343
Activ net contabil	2.220.715	2.278.049	2.594.147

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

Capitalurile proprii inregistreaza o crestere de 14% comparativ cu 31.12.2018, ca urmare a profitului înregistrat.

Rezervele inregistreaza o crestere cu 220.148 lei, reprezentand facilități fiscale pentru profitul reinvestit conform prevederilor art. 22 din Codul Fiscal, rezultând astfel un impozit pe profit scutit în sumă de 35.224 lei.

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

Datoriile pe termen lung in suma de 342.864 lei reprezintă garanțiile reținute unor chiriași în baza contractelor de închiriere .

Din datele prezentate mai sus reiese faptul că activele imobilizate au înregistrat o evoluție favorabilă, evoluție determinată de investițiile efectuate de entitate la bunurile proprii și la bunurile deținute în concesiune.

Datoriile curente (< 1 an) deși înregistrează creșteri de la o pe perioadă la alta, fluctuațiile sunt mici acestea fiind determinate în anul 2019 de preluarea activității și personalului Serviciului Public pentru administrarea fondului locativ proprietatea Municipiului Sibiu.

Datoriile necurente (>1 an) au crescut semnificativ la finele anului 2019 față de perioada similara a anului anterior ca urmare a constituirii de garanții de bună execuție în cuantumul a 3 chirii lunare pentru locuințele din fondul locativ închiriate, în conformitate cu prevederile contractelor de închiriere.

În anul 2017 Urbana a contract 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 caracterisitici:

- 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.

Creditul a fost achitat in totalitate in 2019.

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

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

Profitul net al exercițiului financiar 2019 este de 316.098 lei.

Cifra de afaceri înregistrată în anul **2019** a crescut cu **36%** față de anul 2018, veniturile totale au crescut cu 35 % în timp ce cheltuielile totale au crescut cu 28% fata de exercitiul financiar precedent.

Pentru exercitiul financiar 2019 dupa reconcilierea rezultatului contabil cu cel fiscal a rezultat un impozit pe profit de 33.162 lei.

4. Performanta operationala pe activitati

Anul 2019 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 care este **de 88% la 31.12.2019**.

- ✓ Administrarea eficienta si responsabila a spatiilor din concesie

S-au continuat actiunile de amenajare, intretinere si reparatii a spatiilor degradate. In anul 2019 s-au realizat lucrari de reabilitare a Turnului din Gusterita in valoare de 522 mii lei, conform obiectivului asumat de reintroducere in circuitul turistic al comunitatii al acestui obiectiv.

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.

Primaria Municipiului Sibiu impreuna cu Urbana deruleaza programul cu cofinantare de la bugetul de stat de cca 1 mil lei "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 ATI)”**. 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 producere 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.

De asemena pentru eficientizarea activitatii de distributie a energiei termice s-au realizat lucrari de reabilitare a unei portiuni de retea de termoficare de pe Ramura 1, in valoare de 130 mii lei.

- ✓ 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:

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 asemena se monitorizeaza si analizeaza permanent sesizările clienților privind calitatea serviciilor furnizate.

5. Capitalul social

La 31.12.2019, 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 până la clarificarea situației juridice a terenului. La data bilanțului există 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 2019 un număr mediu de 20 salariați cu contract de muncă, 2 salariați cu contract de muncă suspendat, la care se adaugă contractul de mandat al directorului general.

Cheltuielile cu salariile aferente exercițiului financiar 2019 au fost de 1.166.250 lei, cheltuieli care includ și remunerația plătită directorului general. Cheltuielile privind contribuția unității la asigurările și protecția socială au fost de 24.453 lei, reprezentând indemnizațiile de boală achitate salariaților, iar contribuția asiguratorie pentru muncă datorată de societate a fost de 25.599 lei.

Aceste cheltuieli se încadrează în sumele prevăzute în Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2019.

7. Repartizarea profitului

Componența profitului net realizat în anul 2019 este următoarea:

1. Venituri totale	4.104.978 lei
2. Cheltuieli totale	3.757.718 lei
3. Profitul brut	349.260 lei
4. Impozitul pe profit	33.162 lei
5. Profit net de repartizat (3-4)	316.098 lei

Consiliul de Administrație al SC Urbana S.A., întrunit în ședința din data de 22.06.2020, propune A.G.A., ca profitul net înregistrat pe anul 2019, în suma de 316.098 lei, să fie repartizat după cum urmează:

acoperirea pierderii contabile reportate- sold cont 117.2 corectii erori contabile	52,895.07
rezerva reprezentand facilitati fiscale din profit reinvestit	220,147.87
Profit ramas de repartizat	43,055.06
Dividende (min. 50%)	21,527.53
rezerve: surse proprii de finantare	21,527.53

8. Dezvoltarea entitatii, obiective si riscuri

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

De asemenea in 2020 se va continua programul de amenajare/reabilitare a imobilelor degradate.

In ceea ce priveste 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.

Evenimente ulterioare datei bilantului

Covid-19 este un eveniment ulterior exercitiului financiar incheiat 2019. In conformitate cu reglementarile contabile, avem obligația de a evalua capacitatea societății de a-și continua operațiunile pe baza principiului continuității activității.

Prin urmare, am analizat implicațiile acestui eveniment - COVID 19, asupra evaluării principiului continuității activității și asupra viabilității raportării financiare.

Urmare a instituirii, prin Decretul nr. 195/2020 a starii de urgenta pe teritoriul României pentru evitarea raspandirii virusului Covid19 si a masurilor subsecvente luate de autoritati care au vizat actiuni in planul sanatatii publice, concomitent cu limitarea sau intreruperea activitatilor socioeconomice, sunt societati cu care URBANA, in calitate de locator, are in derulare contracte de inchiriere, care au solicitat suspendarea contractului pe aceasta perioada sau renegocierea pretului contractului.

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

- Societati care sunt afectate direct de catre prevederile Ordonantei militare nr. 1 din martie 2020, (restaurante, cafenele sau alte localuri publice)
- Societati care sunt afectate indirect, prin restrangerea activitatii si reducerea vanzarilor/incasarilor sau veniturilor, urmare a masurilor dispuse de autoritati.

In contextul actual estimam, pentru finalul anului 2020, o scadere cu 10% a cifrei de afaceri, fata de nivelul previzionat prin Bugetul de Venituri si Cheltuieli. **Aceasta scadere nu va fi de natura sa afecteze continuitatea activitatii societatii.** Pentru incadrarea in indicatorii economico-financiari aprobati se va urmari limitarea cheltuielilor efectuate (planul de intretinere si reparatii) proportional cu gradul de realizare a veniturilor totale.

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

In concluzie, Covid-19 este un eveniment ulterior exercitiului financiar incheiat 2019, care nu afecteaza continuitatea activitatii societatii si nu ajusteaza cifrele din situatiile financiare 2019.

Riscurile financiare identificate la nivelul societatii sunt:

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

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

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

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

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

Riscul fiscal Interpretarea textului si procedurile de implementare in practica ale reglementarilor fiscale aflate in continua schimbare, pot sa difere si sa existe un risc ca anumite tranzactii, spre exemplu sa fie interpretate diferit de catre autoritatile fiscale, fata

de tratamentul societatii. Conducerea societatii considera ca expunerea la aceasta categorie de risc nu este in masura sa afecteze semnificativ activitatea companiei.

Riscul de reglementare - modificarea reglementarilor specifice domeniului de activitate al societatii si/sau specifice intreprinderilor publice, societati la care statul sau o unitate adminisitrativ-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 31.12.2019 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 2019.

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

