

Raportul anual (de gestiune) al Consiliului de Administrație al

S.C. URBANA S.A. Sibiu referitor la rezultatele economico-financiare aferente anului 2022

Cuprins

Raportul anual (de gestiune) al Consiliului de Administrație al	1
S.C. URBANA S.A. Sibiu referitor la rezultatele economico-financiare aferente anului 2022	1
1. Considerații generale asupra administrării societății	2
2. Rezultatele economico-financiare	5
3. Situațiile financiare anuale	9
4. Performanta operationala pe activitati	11
5. Cheltuieli de capital	14
6. Capitalul social	14
7. Forța de muncă	14
8. Repartizarea profitului	15
9. Dezvoltarea entitatii, obiective si riscuri	15
Anexa 1 RAPORT anual al Comitetului de nominalizare și remunerare din cadrul Consiliului de administratie al SC URBANA S.A.	17
Anexa 2 RAPORT anual al Comitetului de Audit din cadrul Consiliului de administratie al SC URBANA S.A.	17

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 în baza legilor speciale.*

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 aditional nr. 47/23.09.2019 la contractul de concesiune nr. 2/2000, aprobat prin HCL nr. 312/2019.

Entitatea desfasoara si activitățile de producere, distributie si furnizare energie termica (cod CAEN 3530). Pentru aceste activitati, entitatea detine Licenta nr. 2022/25.05.2017 emisa de ANRE pentru prestarea serviciului de alimentare centralizata cu energie termica.

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

În anul 2022, conducerea societății a fost asigurată conform actului constitutiv de:

Adunarea Generală a Acționarilor

Capitalul social al societatii Urbana SA (Societate) este detinut in totalitate de Municipiul Sibiu, acesta avand calitatea de actionar unic al Societatii, in baza rezolutiei ONRC 16928/12.11.2021

În baza art.132 din OUG 57/2019 Cod Administrativ, Municipiul Sibiu este reprezentat de drept în Adunarea Generală a Acționarilor de către **Primar**.

In baza Dispoziției Primarului nr. 406/2022 se numeste d-na Ioana Leca-Administrator public al Municipiului Sibiu, ca reprezentant al Municipiului Sibiu in Adunarea Generala a Actionarilor la societatea Urbana SA.

Consiliul de Administrație, cu următoarea componență:

Dl. Birt Teodor Ioan – membru neexecutiv si presedinte al Consiliului de Administrație, numit prin Hotararea AGA nr. 2/23.02.2022 , in baza Dispoziției Primarului nr. 431 /2022, perioada mandatului de 3 ani, începând cu data de 01.04.2022

Dl. Hunyadi Gheorghe-Lucian - membru neexecutiv, numit prin Hotararea AGA nr. 2/23.02.2022 , in baza Dispoziției Primarului nr. 431 /2022, perioada mandatului de 3 ani, începând cu data de 01.04.2022

Dl. Popa Ioan Rareș - membru neexecutiv, numit prin Hotărârea AGA nr. 05/27.05.2022, in baza Dispoziției Primarului nr.1027/2022, perioada mandatului 01.06.2022-31.03.2025.

Dna Ioana Dăncăneț a fost membru provizoriu al Consiliului de Administrație, pentru perioada 01.04.2022 - 31.05.2022.

Conducerea executiva

Consiliul de Administratie al societatii a delegat conducerea operativa către Dl. Mircea Ovidiu, director general numit prin Hotararea CA nr. 2/28.01.2021 pentru o noua perioada de 4 ani, respectiv 09.02.2021-08.02.2025.

Directorul economic al societatii in perioada raportata a fost d-na Chialda Daniela.

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 2022, Consiliul de administrație s-a întrunit în cadrul sedințelor ordinare, prezența administratorilor fiind de 100%. Astfel, au fost emise un număr de 21 decizii ale Consiliului de Administrație.

Prin Decizia CA 7/28.04.2022 s-a aprobat componenta de administrare a Planului de Administrare al SC URBANA SA, pentru perioada mandatului 2022 -2025, în vederea realizării indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari, conform prevederilor OUG 109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice.

Prin activitatea sa, Consiliul de Administratie isi propune impreuna cu conducerea executiva realizarea obiectivelor strategice asumate prin Planul de Administrare:

Desfasurarea activitatii societatii in conditii de eficienta economica

Modernizarea si imbunatatirea serviciilor prestate

Promovarea competentei profesionale

Orientarea catre client

Asigurarea continuității prestării serviciului public de alimentare cu energie termică, cantitativ și calitativ, în condițiile legii și ale contractului de delegare.

Buna guvernanta corporativa.

În perioada raportata, 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 – Altrix Consulting SRL, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania.

2. Rezultatele economico-financiare

Deși condițiile de piață și mediul economic local sunt pline de provocări în contextul economic actual, Urbana a reușit să-și mențină o poziție financiară solidă și să înregistreze o performanță bună în 2022:

- **Profit brut: 247 mii lei**
- **Capitaluri proprii: 2.799 mii lei**

Principalii indicatori financiari se încadrează în prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli aferent exercitiului financiar 2022.

Bugetul de venituri și cheltuieli prevăzut pentru anul 2022 a fost realizat așa cum rezultă din prezentul raport, iar într-o formă sintetică, din situația prezentată mai jos (mii lei):

INDICATORI (mii lei)	Propuneri	Rectificare	Realizat
	2022	2022	2022
	Hot AGA 1/ 15 03 2022 si HCL 119/2022	Hot CA 18/2022	
VENITURI TOTALE	6.661	6.869	6.670
Venituri din exploatare	6.661	6.869	6.670
a) subventii cf. prevederilor legale in vigoare	1.172	1.381	1.378
b) transferuri, cf. prevederilor legale in vigoare	0	0	0
Venituri financiare	0	0	0
CHELTUIELI TOTALE	6.610	6.819	6.368
Cheltuieli din exploatare, din care:	6.598	6.795	6.345
Cheltuieli cu bunuri si servicii	3.704	3.771	3.254
Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	762	825	737
Cheltuieli cu personalul, din care:	1.778	1.778	1.693
Alte cheltuieli de exploatare	354	421	661
Cheltuieli financiare	12	24	23
PROFITUL BRUT	50	50	302
IMPOZIT PE PROFIT CURENT	9	9	55
PROFITUL CONTABIL NET	42	42	247

Nota: In categoria cheltuielilor cu impozite, taxe si varsaminte asimilate sunt incluse si cheltuieli cu redevente si contributia ANL reprezentand recuperare investitie, preluate din cont 612 (524 mii lei). Acestea sunt evidentiata in Formularul 20 Cont Profit si Pierdere la rd. 32.

Veniturile totale inregistrate la 31.12.2022 în suma de 6.670 mii lei au fost realizate în procent de 97% fata de BVC rectificat.

Cifra de afaceri neta este de 6.211 mii lei în creștere cu 9% fata de exercitiul financiar precedent.

Veniturile înregistrate in exercitiul 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 2.159 mii lei**, reprezentand **35% din Cifra de Afaceri**.

La 31 decembrie 2022, din totalul de 90 spatii cu alta destinatie din concesiunea Urbana, 62 spatii comerciale sunt inchiriate si genereaza venituri lunare. Din spatiile comerciale libere (28 spatii), un numar de 18 spatii sunt neinchiriable/greu inchiriable: 1 spatiu se afla in folosinta Inspectoratului Judetean de Politie, 9 spatii sunt

1 spațiu se afla în folosința Inspectoratului Județean de Poliție, 9 spații sunt notificate/revendicate, 4 spații sunt în litigiu, 2 spații sunt propuse la vânzare, 2 spații necesită reglementare juridică.

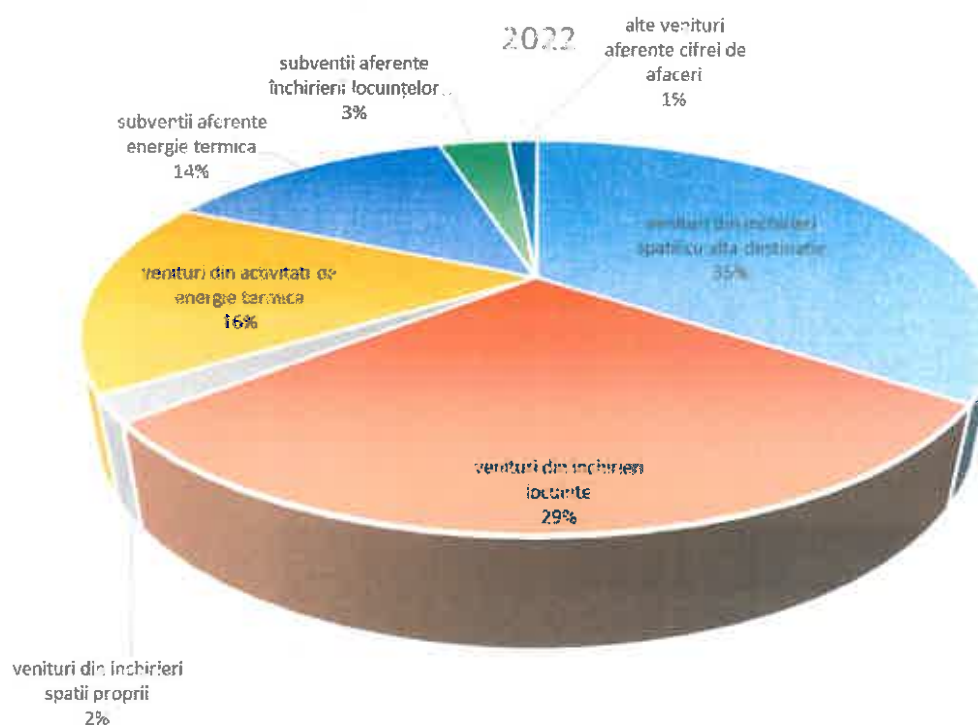
Suplimentar față de contractele de închiriere aferente spațiilor comerciale, Urbana înregistrează venituri din contracte de închiriere pentru terenul aferent spațiilor comerciale vândute, teren rămas în proprietatea privată a municipiului Sibiu. Terenul se poate vinde numai la cererea chiriașului și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

- a) **Activitatea de administrare a fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu cu destinația de locuințe, preluată începând cu 01.08.2019**, a generat venituri din chirii de 1.795 mii lei și venituri din subvenții pentru acoperirea chiriei nominale în cazul locuințelor sociale de 207 mii lei, reprezentând 32 % din cifra de afaceri.
- b) **Activitățile conexe contractului de concesiune 2/2000** (venituri de 86 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) **Inchirierea de spații proprii** în incinta sediului social al societății, A. Saguna nr. 9 a generat venituri de 126 mii lei, reprezentând 2% din cifra de afaceri.
- d) **Activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică** desfășurate în baza contractului de delegare 1/2017, au generat, în perioada 01.01.2022-31.12.2022, venituri din furnizare energie termică de 996 mii lei și venituri din subvenții aferente cifrei de afaceri de 841 mii lei, reprezentând 30% 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 670 de apartamente și 14 spații comerciale din Sibiu, cartier Hipodrom (Mihai Viteazu, Aleea Biruinței, Aleea Buia, Mirăslău).
- e) Venituri din subvenții de la bugetul de stat pentru acoperirea creșterii pretului la gaze naturale: 329 mii lei.

caldă menajeră un numar de aproximativ 670 de apartamente si 14 spatii comerciale din Sibiu, cartier Hipodrom (Mihai Viteazu, Aleea Biruinței, Aleea Buia, Mirăslău).

- e) Venituri din subventii de la bugetul de stat pentru acoperirea cresterii pretului la gaze naturale: 329 mii lei.
- f) **Alte surse de venituri** realizate din servicii conexe celor de bază au generat venituri de 130 mii lei, reprezentand penalitati si alte venituri din exploatare, care nu se includ in cifra de afaceri.

Structura cifrei de afaceri la 31.12.2022



Cheltuielile totale înregistrate la 31.12.2022 in quantum de 6.368 mii lei, au fost realizate in procent de 94 % fata de prevederile rectificate in urmatoarea structura:

- Cheltuieli cu energia si apa aferenta activitatii centralei termice: 40 % din total cheltuieli, in crestere fata de exercitiul financiar precedent, urmare a cresterii pretului gazelor naturale si a energiei electrice

- Cheltuieli cu bunuri si servicii: 12 % din total cheltuieli
- Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate (redeventa, impozite locale): 12% din total cheltuieli
- Cheltuieli cu personalul: 27% din total cheltuieli
- Alte cheltuieli de exploatare: 9% din total cheltuieli, in cadrul acestor cheltuieli fiind incluse si ajustarile pentru depreciere creante neincasate.

Pentru exercitiul financiar 2022 Urbana a inregistrat un **profit brut 302.144 lei** si un **profit net in cuantum de 246.863 lei**.

3. Situațiile financiare anuale

Pentru exercitiul financiar 2022, 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 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 2022, 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 31.12.2022

Activele, datoriile și poziția financiară a societății la 31.12.2022 sunt redată în cele ce urmează:

Indicatori (lei)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Active Imobilizate	2.746.584	3.837.190	3.541.318
Active Circulante	1.808.003	2.538.857	1.701.582
Cheltuieli în avans	61.452	39.845	41.441
Total Activ	4.616.039	6.415.892	5.284.341
Datorii pe termen scurt	843.547	1.689.694	1.445.924
Datorii pe termen lung	846.336	1.230.992	771.304
Provizioane	39.878	39.878	43.558
Venituri înregistrate în avans	416.680	758.027	224.801
Capital subscris varsat	260.543	260.543	260.543
Capital subscris și nevarsat			
Prime de capital	49.424	49.424	49.424
Rezerve din reevaluare	529.544	516.183	502.822
Rezerve	991.051	1.120.248	1.414.263
Rezultat reportat	446.719	460.080	473.441
Profitul exercitiului financiar	197.980	323.862	246.863
Repartizarea profitului	-5.663	-33.038	-148.603
Capitaluri proprii	2.469.598	2.697.301	2.798.753
Total Pasiv	4.616.039	6.415.893	5.284.341
Activ net contabil	2.469.598	2.697.301	2.798.753

Capitalurile proprii înregistrează o creștere cu 4 % comparativ cu 31.12.2021, creștere care indică faptul că societatea reușește să-și **consolideze capacitatea de autofinanțare și autonomia financiară**.

În contul prime de capital este înregistrată prima de fuziune de 49.424 lei.

Rezervele înregistrează creștere cu suma de 294 mii lei reprezentând facilități fiscale pentru profitul reinvestit conform prevederilor art. 22 din Codul Fiscal și rezerve constituite din profitul exercitiului financiar anterior ca surse proprii de finanțare.

Datoriile curente (< 1 an) provin din activitatea curentă, la finele exercitiului nu se înregistrează plăți restante. Facturile aflate în sold au fost achitate conform scadențelor.

Datoriile necurente (> 1 an) reprezintă garanții de bună execuție în cuantumul a 3 chirii lunare pentru locuințele din fondul locativ închiriate, în conformitate cu prevederile contractelor de închiriere.

In exercitiul financiar 2022 societatea a contractat un credit in valoare de 382.591 lei, pentru refinantarea cheltuielilor efectuate pentru realizarea investitiei de reabilitare a unui tronson al retelei termice, cu urmatoarele caracterisitici:

- Rata anuala a dobanzii: rata ROBOR la 3 luni+ 2,25% ;
- Termen de 36 luni;
- Garantii: ipoteca mobiliara asupra conturilor bancare curente ale societatii si ipoteca mobiliara asupra creantelor provenite din contractele comerciale.

Soldul creditului la 31.12.2022 este in quantum de 244 mii lei.

Performanța financiară

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

Denumire indicator (lei)	2020	2021	2022	2022 vs 2021
Cifra de afaceri netă	5.009.247	5.711.598	6.211.384	9%
Venituri din exploatare – Total	5.104.512	5.829.220	6.670.366	14%
Cheltuieli de exploatare - Total	4.844.746	5.471.481	6.345.470	16%
Rezultatul din exploatare - Profit	259.766	357.739	324.896	-9%
Venituri financiare – Total	5	9	17	89%
Cheltuieli financiare – Total			22.769	
Rezultatul financiar	5	9	22.752	
Venituri totale	5.104.517	5.829.229	6.670.383	14%
Cheltuieli totale	4.844.746	5.471.481	6.368.239	16%
Rezultatul brut - Profit	259.771	357.748	302.144	-16%
Impozit pe profit	61.791	33.886	55.281	63%
Rezultatul net al exercițiului financiar	197.980	323.862	246.863	-24%

Profitul net al exercițiului financiar 2022 este de 246.863 lei.

Veniturile totale înregistrate în anul **2022** a crescut cu **14%** față de anul 2021, în timp ce cheltuielile totale au crescut cu 16% fata de exercitiul financiar precedent.

Cifra de afaceri si veniturile din exploatare au inregistrat o evolutie favorabila de la an la an, influentate fiind de cresterea gradului de ocupare a spatiilor si de preluarea, incepand cu 01.08.2019, a activitatii de administrare a fondului locativ a Municipiului Sibiu.

4. Performanta operationala pe activitati

Anul 2022 a fost marcat de urmatoarele rezultate operationale:

La nivelul intregii societatii

- ✓ Desi contextul economic a fost instabil si cu numeroase provocari, activitatea societatii s-a desfasurat in conditii de eficienta economica conform obiectivelor asumate, fiind asigurate fluxurile de numerar pentru activitatile curente si de investitii.
- ✓ Urbana a continuat procesul de **digitalizare** atat a serviciilor oferite de societate cât și a procedurilor și proceselor interne. Prin modernizarea site-ului societatii, acesta a devenit un mijloc eficient de comunicare cu clientii, oferind pe langa un continut informational adecvat, acces la formularele necesare pentru serviciile prestate, programare online la serviciile oferite si **posibilitatea clientilor de a-si plati online facturile, printr-un cont special creat.**

Digitalizarea principalelor documente din arhiva proprie (prin arhivare electronică, indexare și metadate a documentelor arhivate electronic pentru un acces rapid la toate documentele și regăsirea imediată a informațiilor necesare) a inceput in anul 2021, aplicația a fi complet implementată în trimestrul II 2023, si se actualizeaza continuu baza de date.

Activitatea de administrare a spatiilor cu alta destinatie

- ✓ Asigurarea unei profitabilități de 22 % din activitatea de administrare a spatiilor imobilelor concesionate si activitatile conexe.
- ✓ Cresterea gradului de ocupare a spațiilor la 90%
- ✓ Administrarea eficienta si responsabila a imobilelor din concesiune

S-au continuat actiunile de amenajare, intretinere si reparatii a spatiilor si locuintelor din concesiunea societatii. In anul 2022 s-au realizat lucrari de reparatii si intretinere, din surse proprii, in valoare de 159 mii lei, la care se adauga cheltuieli privind primele de asigurare pentru locuinte in valoare de 119 mii lei , reprezentand impreuna 4% din total cheltuieli.

Obiectivele de investitii reprezentand lucrari de reabilitare la locuintele din concesiunea societatii, cu transferuri de la bugetul local au insumat 452 mii lei:

- ✓ Elaborare documentatie tehnico-economica faza DALI (expertiza tehnica, audit energetic; documentatie de avizare pentru lucrarile de interventii) pentru obiectiv investitii "Lucrari de interventie pentru cresterea eficientei energetice (reabilitare termica) a blocului de locuinte sociale Henri Coanda" Lucrari topo- cadastrale in vederea inscrierii complexului de locuinte sociale Resita in cartea funciara :55 mii lei
- ✓ Înlocuirea unui tronson de rețea de distribuție a agentului termic de încălzire, pe o lungime de aprox. 52 ml, de pe Ramura 1, tronson plecare centrală termică: 277 mii lei
- ✓ Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) (documentatii urbanism+studii conexe) pentru obiectiv de investiții: "Ansamblu locuinte în cartierul Turnișor, zona străzilor Grâului, Orzului și Ovăzului.": 120 mii lei.

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.

Lucrarile de de inlocuire a conductelor de apa calda menajera de pe Ramura 2 au avut ca rezultat reducerea pierderilor de apa, acestea se mentin la 20% din apa intrata in sistem.

Pentru atingerea obiectivului siguranta în 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 asemenea se monitorizeaza si analizeaza permanent sesizările clienților privind calitatea serviciilor furnizate. Astfel, la nivelul perioadei, procentul reclamatilor (5%) se incadreaza in tinta planificata.

5. Cheltuieli de capital

Entitatea a înregistrat cheltuieli de capital, din surse proprii, în valoare de 738 mii lei:

Arhiva electronica : 108 mii lei

Lucrari la rețeau termica : 83 mii lei

Reabilitari imobile din concesiune : 369 mii lei

Documentatie DALI instalare echipamente de cogenerare : 50 mii lei

Rambursari rate credit : 128 mii lei

Toate obiectivele de investitii asumate prin Bugetul de Venituri si Cheltuieli aferente anului 2022 au fost realizate.

6. Capitalul social

La 31.12.2022, 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 - Municipiul Sibiu.

În baza prevederilor art.2.2 lit.(b) din Ordonanța de urgență 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, art.5 lit.(pp) și art.96 din Ordonanța de urgență 57/2019 privind Codul administrativ, în luna noiembrie 2021 s-au făcut demersurile legale pentru înregistrarea la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Sibiu a actualizarilor legale privind identitatea acționarului. Astfel Municipiul Sibiu devine acționar unic al societății.

În contul 456 (Decontări cu acționarii privind capitalul), este înregistrată suma de 301.000 lei, reprezentând valoarea terenului sediului societății, pentru care a fost obținut certificatul de atestare a dreptului de proprietate. (detalii în Note Explicative – Active imobilizate).

7. Forța de muncă

Societatea a înregistrat în anul 2022 un număr mediu de 21 salariați cu contract de muncă, la care se adauga contractul de mandat al directorului general.

Cheltuielile cu salariile si indemnizatiile aferente exercițiului financiar 2022 au fost de 1.615.016 lei (randul 23 din formularul 'Contul de profit si pierdere') cheltuieli care includ și remunerația plătită directorului general si membrilor Consiliului de Administrație.

Aceste cheltuieli se încadrează în sumele prevăzute în Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2022.

8. Repartizarea profitului

Consiliul de Administrație al SC Urbana S.A propune A.G.A., ca profitul net înregistrat în anul 2022, în suma de 246.863 lei, să fie repartizat dupa cum urmeaza:

DESTINATIA PROFITULUI	SUMA
PROFIT BRUT :	302.144
impozit pe profit	55.281,00
PROFIT DE REPARTIZAT:	246.863,00
rezerva legala	0,00
rezerva reprezentand facilitati fiscale din profit reinvestit	148.603
Profit ramas de repartizat	98.260
dividende (min. 50%)	49.130
surse proprii de finantare	49.130

9. 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 mentinerea 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.

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.

Recuperarea chiriilor restante reprezintă o provocare în contextul actual. Din acest motiv depunem eforturi pentru soluționarea pe cale amiabilă a acestor probleme adaptate la specificul fiecărei categorii de chiriași (ex: esalonari la plată, perioada de grație la plată facturilor, etc).

Nu au avut loc alte elemente semnificative ulterioare datei bilanțului, de natură să afecteze continuitatea activității și să ajusteze cifrele din situațiile financiare.

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 plată din partea clienților, a neincasării subvențiilor și a declinului vânzărilor (reducerea numărului de clienți).

Riscul juridic rezidă 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 că anumite tranzacții, spre exemplu să fie interpretate diferit de către autoritățile fiscale, față

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 31.12.2022 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 2021.

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

Birt Teodor Ioan



RAPORT ANUAL
al Comitetului de Audit al SC URBANA S.A.
privind exercițiul financiar 2022

SC Urbana S.A., cu sediul în Sibiu, str. A. Șaguna, nr. 9, jud. Sibiu, este o societate pe acțiuni, cu actionar unic Municipiul Sibiu.

Administrarea societății a fost asigurată de un Consiliu de administratie format din 3 membrii. Potrivit prevederilor art. 34, al. 1 din O.U.G. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, în cadrul Consiliului de administrație al SC URBANA S.A. a fost constituit Comitetul de audit, acesta îndeplinind atribuțiile prevăzute la art. 47 din O.G. 90/2008:

- *monitorizează procesul de raportare financiară;*
- *monitorizează eficacitatea sistemelor de control intern, de audit intern, după caz, și de management al riscurilor din cadrul societății comerciale;*
- *monitorizează auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate;*
- *verifică și monitorizează independența auditorului statutar sau a firmei de audit și, în special, prestarea de servicii suplimentare entității auditate.*

Componenta Comitetului de Audit in funcțiune la data bilanțului, aprobată prin Decizia CA 06 din data de 05.04.2022, este: Birt Teodor Ioan și dl. Hunyadi Gheorghe -Lucian.

Societatea a întocmit situațiile financiare la 31.12.2022 în conformitate cu Legea contabilitatii nr. 82/1991 și cu Ordinul nr. 1802/2014, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate. Situațiile financiare anuale cuprind: bilanț, cont de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului

propriu, situația fluxurilor de trezorerie, notele explicative la situațiile financiare anuale. Situațiile financiare vor fi supuse aprobării Adunării Generale a Acționarilor.

Prin decizia CA nr. 10/22.06.2020 și decizia CA nr. 21/19.12.2022 s-a aprobat organigrama SC URBANA SA, prin care s-a organizat activitatea de audit intern la nivelul societății. În anul 2022 departamentul de audit din cadrul Urbana SA nu a fost funcțional.

Controlul financiar preventiv al societății este organizat în baza deciziei nr. 1396/14.10.2015 cu modificările și completările ulterioare, care menționează documentele supuse controlului financiar preventiv, precum și persoanele împuternicite să exercite viza de control financiar preventiv.

De asemenea, s-a continuat Programul de dezvoltare a Sistemului de Control Intern Managerial al SC Urbana. Scopul Programului este reprezentat de stabilirea, în mod unitar, a obiectivelor, acțiunilor, responsabilităților, termenelor, precum și alte componente ale măsurilor necesare pentru dezvoltarea sistemului de control intern/managerial la nivelul SC Urbana SA. Scopul controlului intern managerial este acela de a putea elimina riscul de fraudă și de nedetectare a eventualelor erori materiale și de procedură.

Activitatea de control financiar de gestiune a fost reorganizată la nivelul societății Urbana SA prin Decizia CA nr.6/21.08.2020. S-a actualizat Procedura Operațională privind activitatea de control financiar de gestiune. Temeiul legal pentru organizarea activității de control financiar de gestiune este HG 1151/2012 pentru aprobarea Normelor metodologice privind modul de organizare și exercitare a controlului financiar de gestiune.

Situațiile financiare ale unității au fost auditate potrivit legii de către auditor Altrix Consulting SRL, numit prin decizia AGA nr. 8/16.11.2022. Prin raportul de audit furnizat de către auditor se exprimă opinia de audit fără rezerve.

În ceea ce privește independența auditorului statutar, comitetul a constatat că auditorul nu este implicat în procesul decizional al societății, nu se află în situații care i-ar putea prejudicia integritatea, obiectivitatea, independența sau reputația profesională, astfel cum acestea sunt definite în Codul etic, nu are relații care i-ar putea afecta independența sau obiectivitatea cu

conducerea societății, angajații acesteia, administratorii sau alte persoane aflate în funcții cheie.
Astfel, se confirmă independența auditorului față de SC Urbana SA.

Comitetul de audit,

Birt Teodor Ioan

Hunyadi Gheorghe -Lucian

