

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

AFERENTE EXERCIȚIULUI FINANCIAR 01.01.2022-31.12.2022

Cuprins

Informații cu privire la prezentarea entității	2
Principii, politici si proceduri contabile proprii	3
Active imobilizate	9
Situatia creantelor si datoriilor	11
Venituri in avans	13
Provizioane si ajustari pentru deprecierea creantelor	14
Participatii si surse de finantare	14
Rezerve si alte elemente de capital	15
Situatia imobilizarilor corporale reevaluate si prezentate in bilant la valoarea justa	16
Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie, conducere si supraveghere	16
Cifra de afaceri si alte venituri din exploatare	17
Principalii indicatori economico-financiari	19
Rezultatul fiscal	21
Repartizarea profitului	22
Tranzactii incheiate de entitate cu partile afiliate	22
Litigii si alte dispute	23
Alte informatii	23

Informații cu privire la prezentarea entității

SC URBANA SA - este persoana juridica romana, avand forma juridica de societate pe actiuni. A fost infiintata in anul 1998 si are sediul in Sibiu, str. Andrei Saguna nr.9 avand ca actionar unic Municipiul Sibiu. Societatea isi desfasoara activitatea in conformitate cu legislatia romana aplicabila in vigoare coroborată cu prevederile Actului Constitutiv, in baza contractului de concesiune nr.2/2000 si a contractului de delegare a gestiunii serviciului de distributie si furnizare a energiei termice nr. 1/2017 incheiate cu Primaria Municipiului Sibiu. Evidentele contabile ale societatii se tin in limba romana si in moneda nationala. Obiectul principal de activitate il reprezinta: inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii si inchiriate (cod CAEN 6820). Dintre domeniile de activitate ale societatii fac parte si: evaluarea si vanzarea locuintelor fond de stat, prestari de servicii de reglementari juridice la imobile (dezmembrari, apartamentari).

Societatea desfasoara si activitatile de productie, distributie si furnizare energie termica in sistem centralizat, in cartierul Hipodrom din Municipiul Sibiu (cod CAEN 3530), in urma procesului de fuziune prin absorbtie, finalizat la 01.10.2015. Pentru aceste activitati, entitatea detine Licenta nr. 2022/25.05.2017 emisa de ANRE pentru prestarea serviciului de alimentare centralizata cu energie termica.

Incepand cu data de 01.08.2019, societatea URBANA SA a preluat întreaga activitate, precum și salariații Serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în proprietatea Municipiului Sibiu, în baza HCL nr. 253/2019.

Pentru activitatile concesionate, societatea Urbana SA a datorat concedentului (Primaria Municipiului Sibiu) pentru anul financiar 2022, redevente in valoare de 216.964 lei.

Principii, politici si proceduri contabile proprii

Pentru exercitiul financiar 2022, societatea SC URBANA SA a întocmit situațiile financiare în conformitate cu Legea contabilitatii nr. 82/1991 si cu Ordinul nr. 1802/2014, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, adoptand principiile si politicile contabile prezentate in cele ce urmeaza.

Urbana se incadreaza in categoria entitatilor de interes public: “societățile/companiile naționale, societățile cu capital integral sau majoritar de stat”, definita de reglementarile mentionate (OMFP 1802/2014). 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.

Situațiile financiare ale entitatii reflectă toate tranzacțiile pentru exercițiul financiar curent și **sunt întocmite în lei**. Acestea ofera informații despre poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de trezorerie ale entității.

A. Principii contabile

Ca reguli generale de recunoaștere a elementelor din situațiile financiare, precizăm că societatea a respectat următoarele **principii și reguli**:

principiul continuității activității – situațiile financiare întocmite au la baza principiul continuității activității. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea societății evaluează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar și oportunitățile existente în ce privește obiectul de activitate al societății. Pe baza acestor analize, conducerea considera că

societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare principiul continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificat.

In conformitate cu reglementările contabile, avem obligația de a evalua capacitatea societății de a-și continua operațiunile pe baza principiului continuității activității. O noua situație a apărut în Europa, conflictul din Ucraina. Acesta nu este de natură a afecta situațiile financiare aferente exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022 și ***continuitatea activității societății***. Implicațiile economice ale conflictului pot să includă variații și/sau creșteri ale prețurilor pentru aprovizionarea cu energie și gaze naturale. Cu toate acestea, prețurile la energie au început să crească în mod semnificativ înainte de conflictul din Ucraina.

➤ ***principiul permanenței metodelor*** – s-au aplicat aceleași reguli privind evaluarea și înregistrarea în contabilitate a tranzacțiilor, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor financiare;

➤ ***principiul prudenței*** – evaluarea s-a făcut pe o bază prudentă, respectiv s-au înregistrat ajustările de valoare pentru clienți incerti și debitori diversi, precum și toate obligațiile previzibile și de pierderi potențiale care au luat naștere în cursul exercițiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercițiu anterior. Activele și veniturile nu au fost supraevaluate, iar datoriile și cheltuielile, subevaluate.

➤ ***principiul independenței exercițiului*** – toate veniturile și cheltuielile aferente exercițiului financiar sunt înregistrate, indiferent de data încasării sau plății acestor venituri și cheltuieli.

➤ ***principiul evaluării separate a elementelor de activ și de datorii*** – componentele elementelor de activ sau de datorii sunt evaluate separat.

➤ ***principiul intangibilității*** – bilanțul de deschidere pentru fiecare exercițiu financiar trebuie să corespundă cu bilanțul de închidere al exercițiului financiar precedent.

➤ ***principiul necompensării*** – nu au fost efectuate compensări între elementele de activ și de datorii sau între elementele de venituri și cheltuieli.

➤ ***principiul prevalenței economicului asupra juridicului*** – prezentarea valorilor din cadrul elementelor de bilanț și contul de profit și pierdere se face ținând seama de fondul economic al tranzacției sau al operațiunii raportate, și nu numai de forma juridică a acestora.

➤ **principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție.** Elementele prezentate în situațiile financiare s-au evaluat pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție, cu excepția clădirilor administrative pentru care s-a utilizat valoarea justă.

➤ **principiul pragului de semnificație** – orice element care are o valoare semnificativă este prezentat distinct în cadrul situațiilor financiare.

B. Politici si proceduri contabile

Politicile contabile ale Urbana au fost aprobate de către Consiliul de Administrație al entității prin decizia nr. 27/15.12.2017.

Imobilizările corporale

Evaluarea la intrarea/ieșirea din gestiune și la data bilanțului a imobilizărilor corporale, precum și reevaluarea și deprecierea acestora se realizează conform prevederilor legale în vigoare la acea dată. Societatea utilizează **costul de achiziție**, pentru activele care intră în societate prin cumpărare, **costul de producție**, pentru activele care sunt produse de societate în regie proprie, **valoarea justă**, respectiv valoarea de utilitate, pentru activele care intră prin donație. Valoarea justă se utilizează și pentru clădirile administrative pentru care s-a optat pentru reevaluarea imobilizărilor. În valoarea de intrare a imobilizărilor se capitalizează și cheltuielile aferente modernizărilor, îmbunătățirilor și altor eforturi care îmbunătățesc performanțele / parametrii de utilizare ai respectivului activ. Cheltuielile cu întreținerea și reparațiile imobilizărilor corporale se înregistrează în contul de profit și pierdere atunci când apar.

Amortizarea se calculează la valoarea de intrare sau valoarea reevaluată pentru clădirile administrative. Regimul de amortizare utilizat de societate este **liniar**.

Duratele normate de funcționare utilizate sunt următoarele:

- Clădiri: între 10 și 60 de ani;
- Echipamente tehnologice: între 3 și 10 ani;
- Mijloace de transport: 5 ani;

- Mobilier, aparatură de birou și altele: între 5 și 15 ani;

Pentru mijloacele fixe nou intrate în patrimoniu, societatea utilizează ca durată de amortizare durata minimă prevăzută de normele legale. Pentru mijloacele fixe intrate în patrimoniu, urmare a fuziunii, durata de amortizare este durata ramasa. Terenurile nu se amortizează. Mijloacele fixe sunt amortizate începând cu luna următoare datei punerii în funcțiune.

Surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare, aferent imobilizarilor proprii, este capitalizat prin transferul direct în rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat. Entitatea considera câștigul realizat pe măsură ce activul este folosit de entitate, valoarea rezervei transferate fiind diferența dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului.

În evidența extrabilantieră sunt înregistrate imobilele/ construcțiile (locuințe, spații cu altă destinație, terenuri, rețele termice) aflate în administrarea societății în baza contractului de concesiune și a contractului de delegare. Aceste imobile se revaluează o dată la 3 ani, conform dispozițiilor legale în vigoare, ținându-se seama de rata inflației. Valoarea rezultată din reevaluare este atribuită bunului în locul costului de achiziție sau al valorii de inventar (istorice) pe care a avut-o înainte acel activ.

Imobilizările necorporale sunt recunoscute la costul de achiziție. În bilanț acestea sunt prezentate la cost istoric, mai puțin amortizarea cumulată.

Imobilizarile financiare sunt recunoscute la valoarea din contract. La alte creanțe imobilizate se cuprind garanțiile depuse de entitate la terți. Creanțele imobilizate cu scadența mai mare de un an, sunt prezentate în bilanț, la imobilizări financiare, numai partea cu scadența mai mare de 12 luni, diferența fiind reflectată la creanțe.

Stocurile

Evaluarea la intrare – stocurile sunt evaluate la **costul de achiziție**. Costul stocurilor

cuprinde toate costurile aferente achiziției, precum și alte costuri suportate de societate pentru aducerea stocurilor în forma și la locul de utilizare / consum, după caz. Entitatea utilizează **metoda inventarului permanent**. Organizarea gestiunii stocurilor se realizează după metoda cantitativ-valorică pentru materii prime, materiale consumabile și obiecte de inventar.

La vânzarea, respectiv consumul stocurilor, valoarea contabilă la intrarea în gestiune este recunoscută ca o cheltuială a perioadei. Evaluarea ieșirii stocurilor s-a făcut utilizându-se metoda FIFO pentru materii prime și materiale consumabile.

Deprecierea stocurilor – cheltuieli specifice apar și cu ocazia **deprecierii diferitelor categorii de stocuri**, caz în care societatea recunoaște deprecierea semnificativă de valoare cu ajutorul ajustărilor pentru deprecierea stocurilor.

Inventarierea fizică a stocurilor se realizează conform legislației în vigoare, la sfârșitul fiecărui an, respectiv până la 31 decembrie. **Scoateri din folosință și alte modalități de ieșire din gestiune** – când sunt uzate fizic și moral și nu se mai așteaptă nici un beneficiu viitor de pe urma utilizării stocului, se fac propuneri pentru scoaterea lor din gestiune, cu ocazia inventarierii.

Creanțele

Evaluarea la inventar a creanțelor se face la valoarea lor probabilă de încasare. Diferențele constatate în minus între valoarea de inventar stabilită la inventariere și valoarea contabilă a creanțelor se înregistrează în contabilitate pe seama ajustărilor pentru deprecierea creanțelor. Pentru creanțele incerte se constituie ajustări pentru pierdere de valoare.

La alte creanțe immobilizate se cuprind garanțiile depuse de entitate la terți. Creanțele immobilizate cu scadența mai mare de un an, sunt prezentate în bilanț, la immobilizări financiare, pentru partea cu scadența mai mare de 12 luni, diferența este reflectată la creanțe.

Compensarea creanțelor cu datoriile – în anumite situații specifice, creanțele comerciale pot fi compensate cu datoriile comerciale, realizate cu același partener, cu respectarea prevederilor legale. În acest sens, în notele explicative se vor consemna detaliile și se vor explica motivele acestor compensări.

Disponibilitati banesti si echivalente de numerar

Disponibilitatile banesti includ conturile curente in lei, depozitele bancare si disponibilul din casa. Operatiunile in numerar se fac cu respectarea documentelor justificative si a regulamentului operatiunilor de casa.

Instrumente financiare

Investitiile financiare pe termen scurt utilizate de către societate sunt plasamentele în depozite bancare la termen. Acestea sunt evidențiate în contabilitate la data producerii lor, iar orice dobanzi sau comisioane aferente acestor depozite sunt evidențiate corespunzător în contul de profit și pierdere. In 2022 societatea nu detine depozite bancare.

Furnizori si alte datorii

Evaluarea datoriilor se face la valoarea nominala a sumelor de bani care vor fi platite sau la valoarea nominala a altor modalitati pentru stingerea obligatiei. Datoriile fiscale sunt calculate, evidentiata si virate conform prevederilor legale in vigoare. Datoriile fata de terti urmeaza regimul de evaluare si inregistrare a datoriilor comerciale.

Capital si rezerve

Capitalurile proprii sunt evidentiata la valoarea nominala. Capitalul social subscris si varsat este inregistrat distinct in contabilitate pe baza actului constitutiv si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor

Recunoasterea cheltuielilor și a veniturilor se face în exercițiul la care acestea se referă, indiferent de data la care au fost facturate, încasate sau plătite.

Înregistrarea veniturilor și a cheltuielilor se face în baza documentelor justificative, în conturile corespunzătoare, conform prevederilor legale în vigoare.

Active imobilizate

Denumirea elementului de imobilizare *)	Valoare bruta **)				Ajustari de valoare***) (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)			
	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri ****)	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Sold la inceputul exercitiului financiar	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
0	1	2	3	4 = 1+2-3	5	6	7	8 = 5+6-7
Imobilizari necorporale	103.641	148.603		252.244	71.393	35.691		107.084
Avansuri pentru imobilizari necorporale	40.032		40.032	0				
Terenuri	301.000			301.000	0			0
Constructii	2.059.792	362.967	276.987	2.145.773	659.485	105.128		764.613
Instalatii tehnice si masini	3.683.022		2.101	3.680.921	3.426.132	26.876	2.101	3.450.907
Alte instalatii, utilaje si mobilier	74.142		4.134	70.008	59.103	6.834	4.134	61.803
Investitii imobiliare	1.292.298	1.435.273	706.679	2.020.892	671.925	208.326		880.251
Avansuri si imobilizari in curs	1.120.523	1.086.447	1.922.609	284.361	0			0
Imobilizari financiare	50.777			50.777	0	0	0	0
TOTAL	8.725.227	3.033.290	2.952.542	8.805.975	4.888.037	382.855	6.235	5.264.657

Terenuri: Societatea a finalizat procedura de atribuire a terenului pe care se afla cladirea in care societatea isi desfasoara activitatea in conformitate cu HG 834/1991. La sfarsitul exercitiului financiar, terenul este inregistrat in activul societatii. Demersurile legale pentru majorarea corespunzatoare a capitalului social al societatii au fost suspendate pana la clarificarea situatiei juridice a terenului. Prin Hotararea AGA nr. 06/24.08.2021 s-a decis continuarea demersurilor pentru majorarea capitalului social al Urbana SA cu valoarea terenului din Str. Andrei Saguna, nr. 9, in suprafata de 1.362 mp, CF 107636, top 1568/1, in baza inscrisurilor justificative existente si legislatia aplicabila (certIFICATE de atestare a dreptului de proprietate, extras Carte Funciara).

Imobilizarile corporale sunt inregistrate la costul de achizitie, cu exceptia cladirilor administrative care sunt inregistrate la valoarea reevaluată iar evidenta mijloacelor fixe se conduce conform prevederilor Legii 15/1994, amortizarea inregistrandu-se in regim liniar.

Constructii: Entitatea detine imobilul aferent sediului social, centrala termica, instalatii electrice si termice aferente. Creşterile de valoare din categoria constructiilor sunt reprezentate de reabilitarea unei portiuni de retea de agent termic pentru incalzire si lucrari de modernizare

realizate la imobilul aferent sediului social. Reducerile la categoria constructii/investitii imobiliare reprezinta investitii realizate la bunurile proprietatea Municipiului Sibiu (rețele termice si imobile) cu transferuri de la bugetul local care au fost cedate Primariei Municipiului Sibiu, conform reglementarilor legale si contractului de concesiune.

lesirile de alte instalatii si mobilier reprezinta casari de echipamente.

In categoria investițiilor imobiliare sunt incluse imobilele, proprietatea Urbana, care sunt utilizate în scopul obținerii veniturilor din chirii și investițiile realizate din surse proprii la imobilele deținute în concesiune, conform Politicii contabile a entității.

In cadrul imobilizărilor corporale se urmăresc distinct investițiile imobiliare.

Astfel investiția imobiliară este proprietatea (un teren sau o clădire - ori o parte a unei clădiri - sau ambele) deținută (in proprietate sau concesiune/administrare) mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau creșterea valorii capitalului pe termen lung decât pentru:

- a) a fi utilizată în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori în scopuri administrative; sau
- b) a fi vândută pe parcursul desfășurării normale a activității.

In cazul părților componente ale unui imobil care este atat închiriat cat și utilizat pentru nevoi proprii/administrative încadrarea la „investiții imobiliare” se realizeaza in conditiile in care o parte semnificativa (mai mult de 50%) este destinata obtinerii de venituri din chirii.

Imobilizările corporale în curs reprezinta documentatii tehnico-economice pentru proiecte de crestere eficienta energetica si constructii de locuinte.

Imobilizarile financiare sunt constituite din:

- 49.527 lei = garantii aferente imobilelor concesionate,
- 1.250 lei = garantie depusa la SC Electrica Furnizare SA pentru furnizarea energiei electrice.

Situatia creantelor si datoriilor

CREANTE	lei		
	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Termen de lichiditate sub 1 an	Termen de lichiditate peste 1 an
0	1 = 2 + 3	2	3
Total, din care:	1.031.815	1.031.815	-
1. Avansuri acordate furnizorilor (ct.409)	24	24	-
2. Clienti (ct.411-ct. 473.1)	1.045.582	1.045.582	-
3. Clienti facturi de intocmit (ct.418)	-	-	-
4. Ajustari pentru depreciere - clienti	- 626.258	- 626.258	-
5. Impozit pe profit de recuperat (ct.441)	-	-	-
6. Subventii	149.859	149.859	-
7. TVA de recuperat (ct.4424)	333.774	333.774	-
8. TVA neexigibila	31.103	31.103	-
9. Impozit pe profit	4.923	4.923	-
10. Debitori diversi (ct.461)	92.565	92.565	-
11. Alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	243	243	-

Contul 411 Clienti, sold **1.049.373**, are urmatoarea componenta:

- clienti din chirii spatii alta destinatie	=	263.629	lei
- clienti diversi	=	509	lei
- clienti din activitatea de furnizare energie termica	=	148.806	lei
- clienti chirii locuinte	=	82.442	lei
- clienti incerti/in litigiu	=	553.987	lei

Prin contul 473. 1 sunt inregistrate garantiile facturate in baza contractelor de inchiriere locuinte. Garantiile incasate sunt evidentiata in contul 167.

Creanțele incerte se înregistrează distinct în contabilitate (contul 4118 "Clienti incerti sau în litigiu" sau în conturi analitice ale conturilor de creanțe, pentru alte creanțe decât clienții).

În scopul prezentării în situațiile financiare anuale, creanțele se evaluează la valoarea probabilă de încasat.

Atunci când se estimează că o creanță nu se va încasa integral, în contabilitate se pot înregistra ajustări pentru depreciere, la nivelul sumei care nu se mai poate recupera. Pentru clienti neincasati cu o vechime mai mare de 90 de zile de la data scadentei si risc crescut de neincasare apreciat in functie de istoricul clientului creantele incerte se inregistreaza distinct in contabilitate in contul 4118 „Clienti incerti sau in litigiu” si se vor constitui si ajustari pentru depreciere. Din totalul clientilor incerti chirii spatii alta destinatie, aproximativ 33% reprezinta clienti in insolventa/procedura faliment (debite restante din 2010-2012) care se mentin in evidenta

contabila pana la finalizarea procedurilor, 58% reprezinta clienti debitori din chirii terenuri aferente spatiilor comerciale vandute, pentru care sunt deschise actiuni in instanta, 9% reprezinta debite din chirii spatii comerciale.

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 si aflat in concesiunea societatii, chirii calculate in baza HCL nr. 417/2010. Debitel restante provin de la proprietarii spatiilor comerciale care refuza semnarea contractelor de inchiriere pentru terenurile aferente.

DATORII	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Termen de exigibilitate sub 1 an	Termen de exigibilitate 1-5 ani	Termen de exigibilitate peste 5 ani
0	1 = 2 + 3 + 4	2	3	4
Total, din care:	2.217.228	1.445.924	771.304	0
furnizori (ct.401)	287.329	287.329	0	0
furnizori de imobilizari (ct 404)	0	0		
furnizori-facturi de sosit (ct.408)	190.446	190.446	0	0
clienti in avans (ct.419)	459	459		
datorii legate de personal (ct.421, 423, 427, 428)	86.949	86.949	0	0
contributii CAS, CASS, impozit	89.677	89.677	0	0
TVA neexigibila	0	-	0	0
TVA de plata	0	-		
impozit de profit de plata	0	-		
alte impozite si taxe (ct.446, 447, 448)	144.997	144.997	0	0
creditori diversi (ct.462, 473)	124.259	124.259	0	0
garantii retinute chiriilor (ct.167)	747.679	93.278	654.401	0
credit bancar	244.433	127.530	116.903	
decontari cu actionarii privind capitalul	301.000	301.000		

Datoriile fata de furnizori au fost achitate la termenele scadente.

Datoriile aferente cheltuielilor cu personalul, alte impozite, taxe si varsaminte, alte datorii si creante cu bugetul statului sunt aferente lunii decembrie 2022.

Furnizori - facturi de sosit reprezinta cheltuieli cu energia si apa, aferente lunii decembrie 2022 si facturate in luna ianuarie 2023.

In contul creditori diversi sunt evidentiata si sumele datorate ANL in cuantum de 61.908 lei.

Potrivit prevederilor legale, chiria pentru locuințele pentru tineri (ANL) acopera:

a)recuperarea investiției calculate din valoarea de investiție a construcției, în funcție de durata normată (40 ani) stabilită potrivit prevederilor legale,,care se virează în contul A.N.L.;

b) o cotă de 1,5%, aplicată la valoarea de investiție a construcției, destinată administratorilor locuințelor, pentru administrarea, întreținerea și reparațiile curente, precum și reparațiile capitale;

c) o cotă de 0,5%, aplicată la valoarea de investiție a construcției, care se constituie venit al administratorilor locuințelor, care se aplică chiriașilor care au împlinit vârsta de 35 de ani.

Chiria lunara stabilita conform celor mentionate anterior, se actualizeaza cu rata inflatiei, se pondereaza cu coeficienti in functie de rangul localitatii, si veniturile medii nete pe membru de familie rezultand chiria de plata.

Sumele obținute din recuperarea investiției din cuantumul chiriei, se virează în contul Agenției Naționale pentru Locuințe. La nivelul anului 2022 aceste sume au totalizat 409 mii lei (cont 612.3). Soldul de 61.908 lei, înregistrat la finalul anului a fost achitat până la data bilanțului.

Societatea a contractat, în anul 2021, un credit în valoare de 382.591 lei, pentru refinanțarea cheltuielilor efectuate pentru realizarea investiției de reabilitare a unui tronson al rețelei termice, cu următoarele caracteristici:

- Rata anuală a dobânzii: rata ROBOR la 3 luni + 2,25% ;
- Termen de 36 luni;
- Garanții: ipoteca mobilă asupra conturilor bancare curente ale societății și ipoteca mobilă asupra creanțelor provenite din contractele comerciale.

Creditul și dobânda aferentă au fost rambursate conform graficului de rambursare.

Valoarea rămasă a creditului la 31.12.2022: 244.433 lei

Venituri în avans

În categoria veniturilor în avans sunt evidențiate transferurile de la bugetul local reprezentând subvenții pentru active pentru bunurile din concesiunea societății (224 mii lei).

Acestea se recunosc în bilanț ca venit amanat potrivit reglementărilor contabile. Venitul amanat se reflectă în contul de profit și pierdere pe măsura înregistrării cheltuielilor cu amortizarea sau la casarea ori cedarea activelor.

Provizioane si ajustari pentru deprecierea creantelor

Denumire	Sold la inceputul exercitiului financiar	Transferuri in cont (cheltuieli)	Transferuri din cont (venituri)	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
0	1	2	3	4 = 1+2-3
Ajustări pentru deprecierea creanțelor - clienți	454.920	198.475	99.408	553.987
Ajustări pentru deprecierea creanțelor - debitori diversi	0	72.271	0	72.271
Total	454.920	270.746	99.408	626.258

Lei

Societatea a reluat la venituri ajustari in valoare de 99.408 lei, urmare a încasării unor clienți incerti. Au fost constituite ajustări pentru deprecierea creanțelor, în sumă de 198.475 lei, reprezentând clienți incerti/litigiu si 72.271 reprezentand debitori diversi din refacturare cota parte cheltuieli de reparatii la imobile coproprietate. Ajustarile pentru depreciere constituite sunt incluse, din punct de vedere fiscal , in categoria cheltuielilor nedeductibile, urmand ca la reluarea la venituri (urmare a incasarii creantelor/inregistrarii pierderilor din creante) sa fie tratate ca venituri neimpozabile.

S-au constituit provizioane in suma de 43.558 lei, pentru acordarea indemnizatiilor variabile aferente anului 2022, pentru administrator si directorului general, conform contractelor de mandat.

Participatii si surse de finantare

Capitalul social este format din actiuni, unitatea fiind societate pe actiuni cu acționar unic Consiliul Local al Municipiului Sibiu. In proiectul de fuziune prin absorbtie dintre SC Urbana SA si SC Energosib SRL, aprobat de AGA celor doua entitati, s-a calculat raportul de schimb prin raportarea valorii contabile a unei părți sociale a societății absorbite la valoarea contabilă a unei acțiuni a societății absorbante la valoarea de 0,3221. Numărul de acțiuni emis de către Urbana , in urma procesului de fuziune, este de 6.694 (= 20.781 parti sociale ale Energosib * 0,3221). Dupa fuziune, capitalul social al Urbana s-a majorat cu 16.735 lei (= 6.694 actiuni emise in urma fuziunii*2,5 lei valoare nominala/actiune).

La 31.12.2022, capitalul social se prezinta astfel:

Capital social subscris vărsat: 260.542,5 RON

Numarul actiunilor: 104.217 actiuni

Valoarea nominala a unei actiuni: 2,50 RON

In contul 456 Decontari cu actionarii 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.

In contul 1042 este inregistrata Prima de fuziune de 49.424 lei.

La 31.12.2022, societatea nu deține certificate de participare, obligațiuni convertibile, valori mobiliare sau alte drepturi similare.

Rezerve si alte elemente de capital

Elemente de capital	Sold la 01.01.2022	Sold la 31.12.2022	Observatii
Rezerve din reevaluare	516.183	502.822	Rezerve constituite ca urmare a reevaluarilor efectuate la cladirile administrative ale societatii, transferata in rezultatul reportat conform reglementarilor contabile.
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare (ct. 1175)	460.080	473.040	Pe masura amortizarii entitatea transfera in rezultatul reportat surplusul realizat ca diferența dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului.
Rezerve legale	52.109	52.109	Rezerva constituita pana la nivelul de 20% din capitalul social conform prevederilor legale
Alte rezerve	1.068.139	1.362.154	Suma constituita ca si sursa proprie de finantare, ca urmare a repartizarii rezultatelor din anii anteriori. Creșterea din anul 2021 se datoreaza constituirii rezervei din profitul reinvestit pentru care s-au aplicat facilități fiscale conform art. 22 din Codul Fiscal si a repartizarii la rezerve ca surse proprii de finantare din profitul realizat 2021.

Situatia imobilizarilor corporale reevaluate si prezentate in bilant la valoarea justa

Corp	Locatia	Cost istoric	Valoare justa conform reevaluare 2014	Amortizare lunara	Amortizarea lunara nedeductibila
		lei	lei	lei	lei
B	Saguna 9, parter dreapta, birouri + dependinte	114.748	144.368	241	60
C	Saguna 9, etaj, cladire spate curte+parter	209.387	639.344	1.402	1.053
Total		324.135	783.712	1.643	1.113

Transferul in rezultatul reportat, al surplusului din reevaluare, se face pe masura amortizarii elementelor de imobilizari. In cursul exercitiului financiar 2021 s-a transferat lunar in rezultatul reportat suma de 1.113 lei, reprezentand diferenta dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului. Totalul surplusului din reevaluare realizat este de 13.361 lei ($=1.113 \cdot 12$). Diferenta dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului este un element similar veniturilor care se impoziteaza la calculul impozitului pe profit, potrivit prevederilor fiscale.

Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie, conducere si supraveghere

SC Urbana SA este o societate pe acțiuni, subordonata Consiliului Local Sibiu, în calitate de actionar unic.

Administrarea societății a fost asigurata, de Consiliul de Administratie format din 3 membri neexecutivi.

Societatea a înregistrat în anul 2022 un număr mediu de 21 salariați cu contract de muncă la care se adaugă contractul de mandat al directorului general. Situația salariaților la 31.12.2022:

- număr mediu aferent exercitiului încheiat, din care	21
- număr mediu personal cu studii superioare	13
- număr mediu personal cu studii medii	8

Cheltuielile cu salariile și indemnizațiile aferente exercițiului financiar 2022 au fost de – 1.615.016 lei (randul 23 din formularul ‘Contul de profit și pierdere’), cheltuieli care includ:

- cheltuieli cu salariile, în cuantum de 1.285.436 lei;
- contravaloarea tichetelor acordate salariaților, în valoare de 127.100 lei;
- remunerația directorului general (indemnizația fixă + indemnizația variabilă), în cuantum de 160.480 lei;
- indemnizațiile membrilor Consiliului de Administrație (42.000 lei).

Cheltuielile privind contribuția unității la asigurările și protecția socială au fost de 78.023 lei. În cursul exercițiului nu au fost acordate avansuri și credite membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere.

Cifra de afaceri și alte venituri din exploatare

Cifra de afaceri realizata la 31.12.2022 este in suma de **6.211.384 lei**. Structura si evolutia cifrei de afaceri este redada in tabelul urmator :

Indicator	2020	2021	2022
venituri din inchirieri spatii cu alta destinatie	1.843.672	2.051.393	2.159.025,39
venituri din inchirieri locuinte	1.648.443	1.843.126	1.794.581,73
venituri din inchirieri spatii proprii	107.644	125.006	126.544,76
venituri din comision vanzare locuinte ANL	10.391	1.644	36.460,33
venituri din activitati conexe	31.483	42.800	48.541,17
venituri din activitatea de energie termica	764.148	817.045	996.341,69
venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri (pt energie termica)	407.852	608.046	841.378,47
alte venituri conexe energiei termice	720	720	840,00
venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri (din inchirierea locuintelor)	194.894	221.818	207.670,32
Total Cifra de Afaceri	5.009.247	5.711.598	6.211.384

Inchirierea de spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta reprezinta 35% din cifra de afaceri a entitatii.

Administrarea, gestionarea și exploatarea fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu în condițiile stabilite prin actul aditional nr. 47/23.09.2019 la contractul de concesiune nr. 2/2000, aprobat prin HCL nr. 312/2019 a generat venituri de 32% din cifra de afaceri.

Activitatile de productie, distributie si furnizare a energiei termice in sistem centralizat, au reprezentat la nivelul anului 2022 (inclusiv cu subventiile de pret aferente) 30% din cifra de afaceri.

Conform OG 36/2006 privind instituirea preturilor locale de referinta pentru energia termica furnizata populatiei prin sisteme centralizate autoritățile administrației publice locale asigura din bugetele locale sumele necesare acoperirii integrale a diferenței dintre prețul de productie, transport, distribuție și furnizare a energiei termice livrate populației aprobat de autoritatile competente (ANRE) și prețul local de facturare la populatie aprobat prin HCL. În anul 2022, societatea a inregistrat subvenții pentru activitatea de furnizare energie termica în sumă de 841.378 lei.

În categoria subvențiilor de exploatare sunt incluse și sumele alocate de la bugetul local pentru **acoperirea diferenței dintre chiria nominală a locuinței și cea platită** de beneficiarul repartiției de locuință socială. Pentru anul 2022 aceste sume au fost de **208 mii lei**, respectiv **3% din total venituri**.

Diferența dintre chiria nominală a locuinței sociale, calculată conform prevederilor legale și cea platită de beneficiarul repartiției locuinței sociale, stabilită în contractul de închiriere este subvenționată de la bugetul local, în condițiile Legii nr.114/1996 Legea locuinței. Persoanele cu handicap beneficiază de scutirea de la plata chiriei pentru locuințele din fondul locativ al Municipiului Sibiu și care sunt în folosința acestor persoane în condițiile stabilite prin Legea 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap.

Principalii indicatori economico-financiar

1. Indicatori de lichiditate:					
a) Indicatorul lichidității curente					
	Active curente (Indicatorul capitalului circulant)	=	1.701.582	=	1,177
	Datorii curente		1.445.924		
- valoarea recomandată acceptabilă - în jurul valorii 1.5- 2;					
- oferă garanția acoperirii datoriilor curente din activele curente.					
b) Indicatorul lichidității imediate					
	Active curente - Stocuri	=	1.696.173	=	1,17
	Datorii curente		1.445.924		
2. Indicatori de risc:					
a) Indicatorul gradului de îndatorare					
	Datorii totale	=	2.217.228	=	0,420
	Active totale		5.284.340		

3. Indicatori de activitate (indicatori de gestiune) - furnizeaza informatii cu privire la:									
a) Viteza de rotatie a debitelor-clienti									
- calculeaza eficacitatea entitatii in colectarea creantelor sale;									
- exprima numarul de zile pana la data la care debitorii isi achita datoriile catre entitate.									
$\frac{\text{Sold mediu clienti}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365 = \frac{1.186.304}{6.211.384} \times 365 = 70$									
- durata medie de incasare de 70 zile in scadere fata de exercitiul financiar precedent (79 zile).									
Viteza de rotatie a creditorilor-furnizori - aproximeaza numarul de zile de creditare pe care entitatea il obtine de la furnizorii sai.									
$\frac{\text{Sold mediu furnizori}}{\text{Cifra de Afaceri}} \times 365 = \frac{341.236}{6.211.384} \times 365 = 20$									
'- durata medie de plata a furnizorilor este de 20 zile									
b) Viteza de rotatie a activelor imobilizate - evalueaza eficacitatea managementului activelor imobilizate prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate de o anumita cantitate de active imobilizate									
$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}} = \frac{6.211.384}{3.837.189} = 1,62$									
c) Viteza de rotatie a activelor totale									
$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}} = \frac{6.211.384}{3.345.382} = 1,86$									

4. Indicatori de profitabilitate - exprima eficienta entitatii in realizarea de profit din resursele disponibile:									
a) Rentabilitatea capitalului angajat - reprezinta profitul pe care il obtine entitatea din banii investiti in afacere:									
	<u>Profit inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit</u>	X	100	=	<u>324.896</u>	X 100	=	17%	
	Capital angajat				1.899.458				
unde capitalul angajat se refera la banii investiti in entitate atat de catre actionari, cat si de creditorii pe termen lung, suma luata in calcul reprezentand active totale minus datorii curente.									
b) Marja bruta din vanzari									
	<u>Profitul brut din vanzari</u>	X	100	=	<u>324.896</u>	X 100	=	5%	
	Cifra de afaceri				6.211.384				

Rezultatul fiscal

Dupa reconcilierea rezultatului contabil cu cel fiscal rezulta un impozit pe profit aferent exercitiului financiar 2022 de 55.281 lei. Principalele elemente fiscale la 31.12.2022 sunt:

Elemente similare veniturilor (diferenta amortizare din reevaluare imobile): 13.360 lei.

Venituri neimpozabile rezultate din anularea ajustarilor de depreciere nedeductibile (88.696 lei) si a provizioanelor aferente contractelor de mandat (39.878 lei).

Cheltuieli nedeductibile fiscal: 390.143 lei, din care ajustari de depreciere de 270.746 lei, provizioane pentru indemnizațiile variabile ale conducerii societății în sumă de 43.558 lei, alte cheltuieli 39.985 lei.

Au fost aplicate facilități fiscale pentru profitul reinvestit pentru suma de 148.603 lei, care a fost înregistrată ca rezerve, conform prevederilor art. 22 din Codul Fiscal.

Entitatea a beneficiat de o reducere de impozit pe profit de 12 %, in baza prevederilor OUG 153/2020, de stimulare a cresterii capitalurilor proprii.

Repartizarea profitului

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

Tranzactii incheiate de entitate cu partile afiliate

In cursul anului 2022 entitatea a avut relatii cu urmatoarele entitati afiliate:

-Primaria Municipiului Sibiu, in calitate de creditor: pentru activitatile concesionate aferente contractului de concesiune 2/2000, Urbana a datorat in 2021 redevente in valoare de 42.727 lei. Pentru activitatea de furnizare a energiei termice in baza contractului de delegare nr. 1/2017, Urbana a datorat redevente in sumă de 174.236 lei. Impozitele si taxele locale aferente 2022 au insumat 111 mii lei, la care se adauga taxa de salubritate colectata de Urbana de la chiriasi si virata Primariei Municipiului Sibiu.

- Primaria Municipiului Sibiu, in calitate de debitor: Urbana inregistreaza in sold subventie pentru acoperirea diferentiei de pret pentru energia termica livrata populatiei in suma de 131 mii lei, incasata pana la data bilantului. Deasemenea, Urbana inregistreaza in sold subventie pentru locuinte în sumă de 18 mii lei lei, incasata pana la data bilantului.

- SC Apa Canal SA: in calitate de furnizor de apa pentru consum propriu si apa refacturata beneficiarilor, totalul facturilor primite in anul 2022 insumand 235 mii lei inclusiv TVA.

- SC Piete SA in calitate de executant lucrari de reparatii la imobile, totalul facturilor primite in anul 2022 insumand 45 mii lei inclusiv TVA.

Litigii si alte dispute

Situația litigiilor actualizată la data prezentelor situații financiare arată că SC URBANA SA are calitatea de reclamant, respectiv pârât într-un număr de 75 de dosare aflate pe rolul instanțelor judecătorești. Litigiile au ca obiect revendicari de imobile care initial au fost vandute de societate ca institutie specializata, pretentii materiale ca urmare a desfiintarii contractelor de vanzare-cumparare si restituirea imobilelor fostilor proprietari, pretentii indreptate impotriva entitatilor care inregistreaza debite restante fata de societate, alte tipuri de litigii (partaj, sistare indiviziune, nulitate acte, rectificari CF, beneficiu contract inchiriere, etc). Pentru debitele restante solicitate in instanta, entitatea a constituit ajustari de depreciere. Conducerea societatii considera ca celelalte categorii de litigii (revendicari, partaj, etc.) nu vor avea un efect negativ semnificativ asupra rezultatelor economice si pozitiei financiare a societatii.

Alte informatii

La 31.12.2022 societatea nu are in derulare contracte de leasing financiar sau operational.

Conform reglementarilor legale si Hotararii Adunarii Generale a Actionarilor, situatiile financiare ale societatii sunt supuse auditului statutar prin auditorul financiar – Altrix Consulting SRL, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania. Onorariul perceput pentru auditarea situatiilor financiare aferente exercitiului financiar 2022 este de 19.000 lei.

Director General,

Mircea Ovidiu



Director economic,

Chialda Daniela

