

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

AFERENTE EXERCIȚIULUI FINANCIAR 01.01.2024-31.12.2024

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	14
Provizioane si ajustari pentru deprecierea creantelor	14
Participatii si surse de finantare	15
Rezerve si alte elemente de capital	16
Situatia imobilizarilor corporale reevaluate si prezentate in bilant la valoarea justa	16
Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie, conducere si supraveghere	17
Cifra de afaceri si alte venituri din exploatare	18
Rezultatul fiscal	20
Repartizarea profitului	20
Tranzactii incheiate de entitate cu partile afiliate	21
Litigii si alte dispute	21
Alte informatii	22

Informații cu privire la prezentarea entității

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 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). 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 2024, redevente in valoare de 267.282 lei.

Principii, politici si proceduri contabile proprii

Pentru exercitiul financiar 2024, 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 2024 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 s-au stabilizat în anul 2024.

➤ ***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 evidenta extrabilantiera sunt înregistrate imobilele/ construcțiile (locuinte, spații cu alta destinație, terenuri, rețele termice) aflate în administrarea societății în baza contractului de concesiune și a contractului de delegare. Aceste imobile se reevaluează 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 deprecierile semnificative 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 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, 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 2024 societatea a avut 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	252.244	160.796		413.040	167.044	80.982		248.026
Avansuri pentru imobilizari necorporale	0			0				
Terenuri	3.048.900			3.048.900	0			0
Constructii	2.271.773			2.271.773	873.946	109.333		983.279
Instalatii tehnice si masini	3.680.921			3.680.921	3.474.858	17.987		3.492.845
Alte instalatii, utilaje si mobilier	70.008	6.553		76.561	65.959	3.629		69.588
Investitii imobiliare	2.073.870	504.273		2.578.143	1.127.927	267.556		1.395.483
Avansuri si imobilizari in curs	712.873	876.505	876.449	712.929	0			0
Imobilizari financiare	50.777			50.777	0	0	0	0
TOTAL	12.161.365	1.548.127	876.449	12.833.043	5.709.734	479.487	0	6.189.221

Terenuri: Entitatea a finalizat procedura de majorare a capitalului social cu valoarea terenului aferent sediului social in conformitate cu HG 834/1991. Prin Raportul de evaluare s-a stabilit valoarea de piata a imobilului teren intravilan situat in Sibiu, str. Andrei Saguna, nr. 9, jud Sibiu, identificat juridic prin extras CF nr. 121710 Sibiu, nr. topografic 121710, in suprafata de 1.362 mp la valoarea de 3.048.900 lei.

Imobilizarile corporale sunt inregistrate la costul de achizitie, cu exceptia cladirilor administrative care sunt inregistrate la valoarea reevaluada 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. Cresterile la categoria constructii reprezinta investitii realizate pentru activitatea de productie a agentului termic de incalzire.

În 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. În exercitiul financiar 2024 s-au înregistrat modernizări în valoare de 504 mii lei.

În 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 (în 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.

În cazul părților componente ale unui imobil care este atât închiriat cât și utilizat pentru nevoi proprii/administrative încadrarea la „investiții imobiliare” se realizează în condițiile în care o parte semnificativă (mai mult de 50%) este destinată obținerii de venituri din chirii.

Imobilizările corporale în curs reprezintă documentații tehnico-economice pentru proiecte de creștere eficiența energetică și construcții de locuințe.

Imobilizările financiare sunt constituite din:

- 49.527 lei = garanții aferente imobilelor concesionate,
- 1.250 lei = garanție depusă la SC Electrica Furnizare SA pentru furnizarea energiei electrice.

Situatia creantelor si datoriilor

			lei
CREANTE	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:	1.180.224	1.180.224	-
1. Avansuri acordate furnizorilor(ct.409)	5.227	5.227	
2. Clienti (ct.411)	1.643.153	1.643.153	-
3. Clienti facturi de intocmit (ct.418)	68.702	68.702	
4. Ajustari pentru depreciere - clienti	- 1.100.488	- 1.100.488	
5. Impozit pe profit de recuperat (ct.441)			-
6. Subventii	227.083	227.083	
7. TVA	236.882	236.882	-
9. Impozit pe profit	19.473	19.473	
10. Debitori diversi (ct.461)	79.948	79.948	-
11. Alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	244	244	-

Contul 411 Clienti, sold **1.643.153 lei**, are urmatoarea componenta:

- clienti din chirii spatii alta destinatie	=	188.802	lei
- clienti diversi	=	100	lei
- clienti din activitatea de furnizare energie termica	=	144.935	lei
- clienti chirii locuinte	=	260.614	lei
- clienti incerti/in litigiu	=	1.048.702	lei

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.

În plus față de contractele standard de închiriere aferente spațiilor comerciale, Urbana SA înregistrează debite rezultate din contractele de închiriere pentru terenul aferent spațiilor comerciale vândute. Aceste terenuri rămân în proprietatea privată a municipiului Sibiu și în concesiunea societății noastre.

Conform Hotărârii Consiliului Local nr. 417/2010, chiria pentru aceste terenuri este calculată și facturată corespunzător. Cu toate acestea, o problemă semnificativă cu care se confruntă societatea este reprezentată de debitele restante acumulate de la proprietarii spațiilor comerciale. Aceștia refuză să semneze contractele de închiriere pentru terenurile respective, ceea ce a dus la acumularea datoriilor menționate.

DATORII	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Termen de exigibilitate sub 1 an	Termen de exigibilitate 1-5 ani
0	1 = 2 + 3 + 4	2	3
Total, din care:	1.947.753	1.430.073	517.680
furnizori (ct.401)	183.539	183.539	0
furnizori de imobilizari (ct 404)	0	0	
furnizori-facturi de sosit (ct.408)	344.799	344.799	0
clienti in avans (ct.419)	45.264	45.264	
datorii legate de personal (ct.421, 423, 427, 428)	112.171	112.171	0
contributii CAS, CASS, impozit	106.410	106.410	0
TVA neexigibila	0	-	0
TVA de plata	0	-	
impozit de profit de plata	0	-	
alte impozite si taxe (ct.446, 447, 448)	213.662	213.662	0
creditori diversi (ct.462, 473)	122.765	122.765	0
garantii retinute chirieasilor (ct.167)	819.143	301.463	517.680

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

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 2024.

Furnizori - facturi de sosit reprezinta cheltuieli cu energia si apa, aferente lunii decembrie 2024 si facturate in luna ianuarie 2024.

In contul creditori diversi sunt evidentiata si sumele datorate ANL in cuantum de 63.367 lei, achitate pana la data bilantului.

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.

Societatea a contractat, in anul 2021, un credit in valoare de 382.591 lei, pentru refinantarea cheltuielilor efectuate pentru realizarea investitiei de reabilitare a unui tronson al rețelei 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.

Creditul si dobanda aferenta au fost rambursate confrom graficului de rambursare.

Valoarea ramasa a creditului la 31.12.2024: 0 lei

Venituri in avans

In categoria veniturilor in avans sunt evidentiata transferurile de la bugetul local reprezentand subventii pentru active pentru bunurile din concesiunea societatii (671 mii lei).

Acestea se recunosc in bilant ca venit amanat potrivit reglementarilor contabile. Venitul amanat se reflectă în contul de profit și pierdere pe masura inregistrarii cheltuielilor cu amortizarea sau la casarea ori cedarea activelor.

Provizioane si ajustari pentru deprecierea creantelor

Lei

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	586.150	500.384	37.833	1.048.701
Ajustări pentru deprecierea creanțelor - debitori diversi	72.271		20.484	51.787
Total	658.421	500.384	58.317	1.100.488

Societatea a reluat la venituri ajustari in valoare de 58.317 lei, urmare a încasării unor clienți incerți sau recunoasterii unor pierderi definitive din creante.

Au fost constituite ajustări pentru deprecierea creanțelor, în sumă de 500.384 lei, reprezentând clienți incerți/litigiu (clienti spatii AD: Green Gelato 262 mii lei, Dijmasu Com 46 mii lei, MT Lifestyle Spirit 40 mii lei, clienti terenuri AD 146 mii lei, clienti locuinte 6 mii lei).

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 pentru riscuri si cheltuieli:

- in suma de 37.792 lei, pentru acordarea indemnizatiilor variabile aferente anului 2024, conform contractelor de mandat.

Participatii si surse de finantare

Capitalul social este format din actiuni, entitatea fiind societate pe actiuni cu acționar unic Consiliul Local al Municipiului Sibiu.

In exercitiul financiar 2024 s-a finalizat procedura de majorare a capitalului social al societății, prin aport în natură cu valoarea terenului situat in Sibiu, str. Andrei Șaguna, nr. 9, jud. Sibiu, in suprafata de 1.362 mp, CF nr. 121710 Sibiu, nr. topografic 121710, pentru care a fost eliberat certificatul de atestare a dreptului de proprietate seria SB nr. 0045/26.04.2014, conform HG nr. 834/1991.

Capitalul social s-a majorat de la 260.542,50 lei la 3.309.442,50 lei, cu suma de 3.048.900 lei, conform raportului de evaluare nr. 1779 din data de 10.07.2023. S-au emis un numar 1.219.560 actiuni noi, la valoarea nominala de 2,50 lei/actiune, care revin Municipiului Sibiu.

La 31.12.2024, capitalul social se prezinta astfel:

Capital social subscris vărsat: 3.309.442,5 RON, din care

Aport in natura : 3.099.801,36 RON

Numarul actiunilor: 1.323.777 actiuni

Valoarea nominala a unei actiuni: 2,50 RON

La 31.12.2024, 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 01.01.2024	Sold la 31.12.2024	Observatii
Rezerve din reevaluare	489.461	476.100	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)	486.802	500.163	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	76.438	Rezerva constituita pana la nivelul de 20% din capitalul social conform prevederilor legale
Alte rezerve	1.537.284	2.007.230	Suma constituita ca si sursa proprie de finantare, ca urmare a repartizarii rezultatelor din anii anteriori. Creșterea din anul 2024 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 in 2023.

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 2024 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 ($=1.113 \times 12$). 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 inregistrat in anul 2024 un număr mediu de 20 salariați cu contract de muncă la care se adauga contractul de mandat al directorului general. Situatia salariatilor la 31.12.2024:

- numar mediu aferent exercitiului incheiat, din care	21
- numar mediu personal cu studii superioare	13
- numar mediu personal cu studii medii	8

Cheltuielile cu salariile si indemnizatiile aferente exercitiului financiar 2024 au fost de – 1.962.279 lei (randul 23 din formularul ‘Contul de profit si pierdere’) , cheltuieli care includ:

- cheltuieli cu salariile, in cuantum de 1.452.189 lei;
- contravaloarea tichetelor acordate salariatilor, in valoare de 204.212 lei;
- remunerația directorului general (indemnizatia fixa + indemnizatia variabila), in cuantum de 158.017 lei;
- indemnizatiile membrilor Consiliului de Administratie (78.690 lei) .

Cheltuielile privind contributia unitatii la asigurarile si protectia sociala au fost de 69.171lei. In cursul exercitiului nu au fost acordate avansuri și credite membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere.

Cifra de afaceri si alte venituri din exploatare

Cifra de afaceri realizata la 31.12.2024 este in suma de **6.902.979 lei**. Structura si evolutia cifrei de afaceri este redada in tabelul urmator :

lei

Indicator	2023	2024	2024 vs 2023
venituri din inchirieri spatii cu alta destinatie	2.378.001	2.692.082	113%
venituri din inchirieri locuinte	1.913.946	1.896.355	99%
venituri din inchirieri spatii proprii	141.129	141.023	100%
venituri din comision vanzare locuinte ANL	65.967	68.001	103%
venituri din activitati conexe	36.358	29.918	82%
venituri din activitatea de energie termica	1.138.151	947.137	83%
venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri (pt energie termica)	882.874	858.360	97%
alte venituri conexe energiei termice	1042,5	17.483	1677%
venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri (din inchirierea locuințelor)	243.412	252.619	104%
Total Cifra de Afaceri	6.800.881	6.902.979	102%

Inchirierea de spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta reprezinta 39% din cifra de afaceri a entitatii.

Administrarea, gestionarea și exploatarea fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu în condițiile stabilite prin actul adițional nr. 47/23.09.2019 la contractul de concesiune nr. 2/2000, aprobat prin HCL nr. 312/2019 a generat venituri de 31 % din cifra de afaceri.

Activitățile de producere, distribuție și furnizare a energiei termice în sistem centralizat, au reprezentat la nivelul anului 2024 (inclusiv cu subvențiile de pret aferente) 26% din cifra de afaceri.

Conform OG 36/2006 privind instituirea preturilor locale de referință pentru energia termică furnizată populației prin sisteme centralizate autoritățile administrației publice locale asigură din bugetele locale sumele necesare acoperirii integrale a diferenței dintre prețul de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice livrate populației aprobat de autoritățile competente (ANRE) și prețul local de facturare la populație aprobat prin HCL. În anul 2024, societatea a înregistrat subvenții pentru activitatea de furnizare energie termică în sumă de **858 mii 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 2024 aceste sume au fost de **253 mii lei**, respectiv **4% 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.

Rezultatul fiscal

Dupa reconcilierea rezultatului contabil cu cel fiscal rezulta un impozit pe profit aferent exercitiului financiar 2024 de 104.261 lei. Principalele elemente fiscale la 31.12.2024 sunt:

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

Venituri neimpozabile rezultate din anulara ajustarilor de depreciere nedeductibile/provizioanelor :146.269 lei

Cheltuieli nedeductibile fiscal: 718.437 lei, din care ajustari de depreciere/provizioane in quantum de 538.176 lei.

Au fost aplicate facilități fiscale pentru profitul reinvestit pentru suma de 167.349 lei. S-a repartizat la rezerve suma de 158.982 lei, reprezentand profit pentru care s-a beneficiat de scutire de impozit pe profit, mai puțin partea aferentă rezervei legale.

Entitatea a beneficiat de o reducere de impozit pe profit de 15 %, in baza prevederilor OUG 153/2020, de stimulare a cresterii capitalurilor proprii.

Repartizarea profitului

DESTINATIA PROFITULUI	SUMA
PROFIT DE REPARTIZAT:	348.447
rezerva legala	24.329,00
rezerva reprezentand facilitati fiscale din profit reinvestit	158.982
Profit ramas de repartizat	165.136
dividende (min. 50%)	82.568
surse proprii de finantare	82.568

Tranzactii incheiate de entitate cu partile afiliate

In cursul anului 2024 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 2024 redevente in valoare de 51.215 lei. Pentru activitatea de furnizare a energiei termice in baza contractului de delegare nr. 1/2017, Urbana a datorat redevente in sumă de 216.067 lei. Impozitele si taxele locale aferente 2024 au insumat 110 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 diferentei de pret pentru energia termica livrata populatiei in suma de 158 mii lei, incasata pana la data bilantului. Deasemenea, Urbana inregistreaza in sold subventie pentru locuinte în sumă de 68 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 2024 insumand 274 mii lei inclusiv TVA.

- SC Piete SA in calitate de executant lucrari de reparatii la imobile, totalul facturilor primite in anul 2024 insumand 57 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 97 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, obligare incheiere contract de inchiriere, etc). Pentru debitele restante solicitate in instanta, entitatea a constituit ajustari de depreciere. Pentru litigii cu obiect pretentii entitatea a constituit provizioane pentru riscuri si cheltuieli. Conducerea societatii considera ca celelalte categorii de litigii (revendicari, rectificari CF, obligarea de a face, etc.) nu vor avea un efect negativ semnificativ asupra rezultatelor economice si pozitiei financiare a societatii.

Alte informatii

La 31.12.2024 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 2024 este de 19.000 lei.

Director General,

Mircea Ovidiu



Director economic,

Chialda Daniela

