



## SC. UTILAJ GREU S.A.

Capital social: 1.691.467,50 lei

C.I.F.: RO2410198 O.R.C. : J13/1016/1991

Contul: RO33RZBR0000060010951487 Raiffeisen Bank Murfatlar

Sediul social: Murfatlar, str. Ciocârliei, nr.1, jud. Constanța

Phone: 0241-234395 Fax: 0372877985

[www.utilaj-greu.ro](http://www.utilaj-greu.ro) e-mail: utilajgreu@gmail.com

### RAPORT DE GESTIUNE AL ADMINISTRATORULUI UNIC PRIVIND ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ ÎN ANUL 2019

#### 1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

1.1 a) Societatea are ca obiect principal de activitate "Închirierea și subînchirierea de bunuri imobile proprii și închiriate" – cod 6820 CAEN. Societatea a mai desfășurat în anul 2019 și activități de prestări servicii (cu utilaje de construcții, de distribuție utilități).

b) Societatea a luat ființă prin preluarea integrală a patrimoniului fostei Intreprinderi de Utilaj Greu pentru Construcții și s-a constituit ca societate pe acțiuni cu capital integral de stat prin H.G. nr.80/1990.

c) În anul 2019, nu au avut loc fuziuni sau reorganizări ale societății.

d) În anul 2019 au fost vândute următoarele active:

- Platforma Parcare – 78.900 lei;
- Camion C2 din Navodari – 1.411.205 lei;
- Parc Rece nr. 2 – 300.599 lei.

Valorificarea prin vânzare a acestor active a fost făcută în condițiile aprobate de AGEA din 01.04.2014 și de AGEA din 16.04.2018.

e) Principala activitate a societății – activitatea de închiriere – înregistrează o creștere cu circa 10,9% a veniturilor în 2019 față de 2018 iar veniturile din activitatea de prestări servicii înregistrează o creștere de circa 3,3% față de 2018.

##### 1.1.1 Elemente de evaluare generală

- a) rezultat net 822.494 lei
- b) cifră de afaceri 953.733 lei
- c) venituri totale 2.774.670 lei
- d) export nu este cazul
- e) costuri totale 1.800.700 lei

Procent din piață detinut - toate spațiile existente în zona liberă Murfatlar și oferite spre închiriere sunt în proprietatea societății.

În ceea ce privește activitatea de prestații cu utilaje de construcții, aceasta detine o pondere nesemnificativă pe piață, societatea având în proprietate un număr de trei asemenea utilaje. Activitatea de distribuție utilități are ca beneficiari consumatorii captivi din spațiile închiriate de la societate și se desfășoară conform reglementărilor autorităților de profil.

f) La data de 31.12. 2019 societatea detinea disponibilități bănești în sumă de 1.188.912 lei, din care 930.000 lei reprezintă plasamente pe termen scurt.

##### 1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății

a) Societatea detine în proprietate active situate în Zona Liberă Murfatlar (hale și ateliere de producție, spații de depozitare, spații birouri, platforme betonate), dar și în afara acesteia, în Murfatlar, Năvodari, Medgidia, Agigea. Toate construcțiile au o vechime mai mare de 30 ani, necesitând lucrări de reparații și întreținere. Prin contractele de închiriere încheiate, societatea a transferat efectuarea acestor lucrări în sarcina chiriasilor, pe cheltuiala acestora.

Cele trei utilaje de constructii detinute în proprietate de societate sunt achizitionate în perioada 2003-2005. Activitatea de prestatii cu utilaje de constructii se desfășoară la sediul beneficiarilor si la punctele de lucru ale acestora.

b) Ponderea principalelor activități în veniturile totale si cifra de afaceri, în perioada 2017-2019 este următoarea :

Activități principale	Anul	Pondere în venituri totale %	Pondere în cifra de afaceri %
Valorificare active prin închiriere	2017	41,3	66,3
	2018	46,5	84,7
	2019	29,5	85,7
Prestări servicii	2017	8,4	13,5
	2018	8,3	15,2
	2019	4,9	14,3

c) Societatea nu are în vedere dezvoltarea de activități de productie în anul viitor.

### 1.1.3 Evaluarea activității de aprovizionare (surse indigene, import)

Materialele si piesele de schimb pentru utilajele de constructii sunt achizitionate pe piata de profil.

Energia electrică este achizitionată pe piata liberă de la MET ROMANIA MARKETING S.R.L. furnizor autorizat A.N.R.E., si redistribuita consumatorilor captivi cu tarife de refurnizare reglementate de autoritatea in domeniu.

### 1.1.4 Evaluarea activității de vânzare

a) Societatea are o pozitie dominantă în Zona Libera Murfatlar, detinând în proprietate toate activele si dotările cu utilități existente în perimetrul respectiv. Aceste active mari pot fi închiriate in principal pentru activități de productie si depozitare ce vizeaza perioade medii / lungi de timp. Activele mai mici din afara Zonei Libere fac de regula obiectul unor contracte de închiriere de 1 an, cu posibilitate de prelungire. În actuala conjunctură zonala mai puțin favorabila din punct de vedere economic si imobiliar, este posibil ca unele din aceste contracte să nu mai fie prelungite în cursul anului 2020.

Posibilitatile de prestări servicii cu utilaje de constructii s-au restrâns treptat începând cu anul 2013 datorita diminuării lucrarilor de investitii semnificative.

b) Pentru activitatea de închiriere active, concurenta este reprezentată de Zona Liberă Constanta Sud, care oferă un amplasament mult mai favorabil si facilități suplimentare : cale ferată, acces direct la portul liber Constanta Sud-Agigea.

### 1.1.5 Evaluarea aspectelor legate de angajati

a) Societatea înregistrează un număr de 9 salariați. Salariații nu sunt membri de sindicat.

b) Raporturile dintre manager si angajati sunt bune, nu au existat elemente conflictuale în anul 2019 .

### 1.1.6 Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază asupra mediului înconjurător

Societatea nu desfășoară activității cu impact asupra mediului.

### 1.1.7 Evaluarea activității de cercetare si dezvoltare

Nu au existat cheltuieli de cercetare si dezvoltare în anul 2019 .

### 1.1.8 Evaluarea activității privind managementul riscului

Cea mai mare parte din relatiile comerciale ale societatii (peste 95%) se desfășoară pe bază de contracte, la care se adauga colaborari ocazionale cu valori reduse bazate pe comenzi ale beneficiarilor.

În vederea diminuării riscului de pret, contractele cuprind clauze referitoare la depunerea de garanții, rezervarea privilegiului proprietarului asupra bunurilor mobile ale chirasului ce se află în spațiul închiriat în conformitate cu art. 1730 pct.1 Cod civil, condiții de indexare a pretului sau de renegociere a acestuia, penalități de întârziere, daune interese, etc.

Societatea nu este supusă riscului de credit.

În ceea ce privește riscul de cash-flow, acesta se manifestă pentru societate pe următoarele planuri :

- activitatea de prestatii cu utilaje de constructii este afectată de asigurarea finanțării în sectorul de constructii, dependent de politicile macro-economice ;
- activitatea de închiriere este afectată de renunțări la spații, restrângeri de activitate și eventualele solicitări de reesalonare a debitelor, ceea ce conduce la o deteriorare a poziției financiare prin încetinirea ritmului de încasare a creanțelor.

Măsuri adoptate la nivelul societății pentru prevenirea și reducerea impactului nefavorabil al situației economico-financiare actuale asupra societății :

- pentru clienții curenti, se va urmări recuperarea cu prioritate a sumelor restante cu vechime mai mare de 30 zile ;
- eventualele reesalonări la plata debitelor reprezentând chirii vor fi luate în considerare numai după achitarea la zi a tuturor debitelor reprezentând utilități și servicii, până atunci se vor continua demersurile inițiate în instanță pentru recuperarea sumelor respective ;
- în caz de neplată, se va proceda la sistarea furnizării de utilități și acționarea în instanță pentru recuperarea tuturor creanțelor și a penalităților aferente ;
- pentru clienții incerti și în litigiu, se va urmări derularea proceselor aflate pe rolul instanțelor de judecată și modul de finalizare a acestora, punându-se în practică deciziile finale adoptate de instanță ;
- potențialii clienți și beneficiari se vor selecta prin adoptarea unor măsuri suplimentare de siguranță privind situația financiară și bonitatea acestora ;
- contractele noi vor cuprinde obligatoriu clauze referitoare la depunerea de garanții, rezervarea privilegiului proprietarului asupra bunurilor mobile ale chirasului ce se află în spațiul închiriat în conformitate cu art.1730 pct.1 Cod civil, condiții de indexare a pretului sau de renegociere a acestuia, penalități de întârziere, daune interese, etc. ;
- în vederea diminuării riscului de cash-flow, s-au luat măsuri ce vizează : negocierea, acolo unde concurența o permite, a unor termene de plată cât mai scurte, emiterea facturilor, acolo unde este posibil, pe data de întâi ale lunii pentru luna curentă, acționarea promptă în judecată a clienților rău-platnici ;
- excesul de lichidități ale societății se va plasa diversificat și în instrumente financiare cu risc scăzut, valorile din contul curent restrângându-se la limita necesarului imediat.

În actualele condiții managementul riscului se realizează prin elaborarea de bugete pentru fiecare activitate în parte, pe baza unei variante medii a valorilor așteptate și prin efectuarea de analize cost/profit în diverse variante ale elementelor asociate riscului .

Pentru asigurarea unor valori ale parametrilor care să reflecte cât mai fidel realitatea, ca bază a previziunilor, analizelor și luării deciziilor, acestea se corectează prin operarea de ajustări ca atare, sau prin constituirea de provizioane de riscuri și cheltuieli .

### **1.1.9 Elemente de perspectivă privind activitatea societății**

a) Lichiditățile societății sunt influențate de volumul activității desfășurate și ponderea clienților incerti. Evoluția valorilor asociate clienților incerti :

