



S.C. 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 e-mail: utilajgreu@gmail.com

RAPORT DE GESTIUNE AL ADMINISTRATORILOR PRIVIND ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ ÎN ANUL 2014

1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

1.1 a) Societatea are ca obiect principal de activitate "Închirierea si subînchirierea de bunuri imobile proprii si închiriate" – cod 6820 CAEN. Societatea a mai desfășurat în anul 2014 si alte activități : comert en gros cu produse energetice, prestări servicii (cu utilaje de constructii, de distributie utilități) .

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

c) În anul 2014, nu au avut loc fuziuni sau reorganizări ale societății.

d) În anul 2014, societatea nu a vândut active .

e) In ultimii doi ani, societatea a început să resimtă efectele restrângerii activității principalilor clienti, fapt ce a condus la o scădere a veniturilor din închiriere spatii si distributie energie electrică. Astfel, principalul chiras al societății a încetat productia de BCA la sfârșitul anului 2011 ceea ce a avut un impact semnificativ si asupra activității de distributie energie electrica. In iunie 2012 contractul acestuia a fost reziliat pentru neplata chiriei

Pe de altă parte, urmare blocajelor înregistrate în finantarea constructiilor, activitatea de prestatii cu utilaje de constructii a functionat sporadic, înregistrând, la rândul său, scăderi ale veniturilor în ultimii doi ani.

Principala activitate a societății – activitatea de închiriere – s-a restrâns pe parcursul anului prin renuntarea la unele contracte de închiriere si restrângerea de spatii închiriate, concomitent cu solicitări de diminuare a chiriei în perioadele de iarnă .

1.1.1 Elemente de evaluare generală

a) pierdere	361.799,98 lei
b) cifră de afaceri	2.487.776,00 lei
c) venituri totale	2.628.074,33 lei
d) export	nu este cazul
e) costuri totale	2.989.874,31 lei

% din piață detinut - toate spatiile existente în zona liberă Murfatlar si oferite spre închiriere sunt în proprietatea societății. Activitatea de comert en gros cu produse energetice se desfășoară cu un singur beneficiar, o societate de transporturi auto din localitatea Murfatlar.

În ceea ce privește activitatea de prestatii cu utilaje de constructii, aceasta detine o pondere ne semnificativă pe piață, societatea având în proprietate un număr de cinci asemenea utilaje. Activitatea de distributie utilități are ca beneficiari consumatori captivi din spatiile închiriate de la societate și se desfășoară conform reglementărilor autorităților de profil.

f) La data de 31.12.2014 societatea detinea disponibilități bănești în sumă de 1.365.187 lei, din care

- casă și conturi curente la bănci 62.583 lei
 - depozite bancare pe termen scurt 1.302.604 lei
- în scădere cu 20.816 lei față de anul 2013.

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 chirasilor, pe cheltuiala acestora.

Cele cinci utilaje de constructii deținute în proprietate de societate sunt achiziționate în perioada 2003-2005. Activitatea de prestatii cu utilaje de constructii se desfășoară la sediul beneficiarilor și punctele de lucru ale acestora.

Activitatea de comerț en-gros cu produse energetice constă în comercializarea de motorină la stația de alimentare carburanți proprietatea societății și închiriată unicului beneficiar. În anul 2014, transportul de la furnizor la sediul beneficiarului a fost asigurat de furnizor prin firme specializate.

b) Ponderea principalelor activități în veniturile totale și cifra de afaceri, în perioada 2013-2014 este următoarea :

Activități principale	Anul	Pondere în venituri totale %	Pondere în cifra de afaceri %
Valorificare active prin închiriere	2013	9,9	10,4
	2014	8,7	9,2
Comerț	2013	78,6	82,6
	2014	82,4	86,1
Prestări servicii	2013	6,7	7,0
	2014	3,6	3,9

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

1.1.3 Evaluarea activității de aprovizionare (surse indigene, import)

Combustibilul rulat în activitatea de comerț a fost achiziționat pe bază de contract de la societăți producătoare. Această activitate nu lucrează cu stocuri, intrările și ieșirile de marfă având loc în aceeași zi. Materialele și piesele de schimb pentru utilajele de constructii sunt achiziționate pe piața locală de profil.

Energia electrică este achiziționată pe piața liberă de la Repower Furnizare România S.R.L. furnizor autorizat A.N.R.E., și redistribuită consumatorilor captivi cu tarife de refurnizare reglementate de autoritatea în domeniu.

1.1.4 Evaluarea activității de vânzare

a) Societatea are o poziție dominantă în Zona Liberă Murfatlar, deținând în proprietate toate activele și dotările cu utilități existente în perimetrul respectiv. Aceste active mari pot fi închiriate în principal pentru activități de producție și depozitare ce vizează perioade medii / lungi de timp. Activele mai mici din afara Zonei Libere fac de regulă obiectul unor contracte de închiriere de 1 an, cu posibilitate de prelungire. În actuala conjunctură zonala mai puțin favorabilă din punct de vedere economic și imobiliar, este posibil ca unele din aceste contracte să nu mai fie prelunghite în cursul anului 2015.

Posibilitățile de prestări servicii cu utilaje de construcții s-au restrâns treptat începând cu anul 2012 datorită blocajelor înregistrate în finanțarea construcțiilor și diminuării lucrărilor de investiții semnificative.

Activitatea de comerț cu produse energetice este dependentă de volumul de activitate a unui singur beneficiar. Deși are cea mai mare pondere în cifra de afaceri, nu este considerată activitate principală având în vedere că este dependentă de un singur client și, în absența acestuia, activitatea s-ar închide neexistând alte oportunități în zonă. Această activitate utilizează doar 0,4% din activele imobilizate ale societății.

În ceea ce privește activitatea de redistribuire a utilităților, închiderea activității principalului beneficiar din Zona Liberă a determinat o scădere drastică a veniturilor înregistrate de această componentă.

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

1.1.5 Evaluarea aspectelor legate de angajați

a) Societatea înregistrează un număr de 11 salariați. Salariații nu sunt membri de sindicat.

b) Raporturile dintre manager și angajați sunt bune, nu au existat elemente conflictuale în anul 2014.

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 și dezvoltare

Nu au existat cheltuieli de cercetare și dezvoltare în anul 2014.

1.1.8 Evaluarea activității privind managementul riscului

Cea mai mare parte din relațiile comerciale ale societății (peste 95%) se desfășoară pe bază de contracte, la care se adaugă colaborări ocazionale cu valori reduse bazate comenzi ale beneficiarilor.

În vederea diminuării riscului de pret, contractele cuprind clauze referitoare la depunerea de garanții, rezervarea dreptului 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 prestații cu utilaje de construcții este afectată de asigurarea finanțărilor în sectorul de construcții, dependent de politicile macro-economice ;

- activitățile de comerț și de prestații cu utilaje de construcții sunt supuse influenței legate de decalajele sezoniere și, în prezent și în perspectivă, riscului restrângerilor de activitate ale beneficiarilor ;

- activitatea de închiriere este afectată de renunțări la spații, restrângeri de activitate și eventualele solicitări de reealonare 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 curenți, se va urmări recuperarea cu prioritate a sumelor restante cu vechime mai mare de 30 zile ;
- eventualele reealonări 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 :

2013 - 516.409 lei

2014 - 555.134 lei

În măsura în care se dezvoltă activitatea de prestații cu utilaje de construcții, lichiditățile societății sunt influențate indirect și de modul de asigurare a finanțărilor în sectorul de construcții.

b) Programul de investiții pentru anul 2015 vizează achiziționarea de echipamente destinate activității de furnizare a utilitatilor (apa-canalizare, energie electrică), valoarea totală estimată fiind de circa 31.700 lei. Implementarea sa este condiționată într-o anumită măsură de gradul de ocupare al spațiilor existente pe platforma industrială Murfatlar.

c) Ponderea activității de închiriere a scăzut în anul 2014 la 9,2 % din cifra de afaceri, comparativ cu ponderea de 10,4 % înregistrată în anul 2013. Concomitent, a crescut ponderea activității de comerț care continuă să dețină un loc important prin rulajul de marfă realizat pe parcursul anului.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII

2.1 Amplasarea și caracteristicile principalelor capacități de producție

Societatea deține în proprietate următoarele active în orașul Murfatlar :

a) active în Zona Liberă :

- Hale pentru producție-depozitare, cu suprafețe individuale de 3.000-3.200 mp, în suprafață totală de 13.200 mp ;
- Ateliere pentru producție-depozitare, cu suprafețe individuale cuprinse între 300-1.700 mp, în suprafață totală de 4.000 mp ;
- 2 Magazii, în suprafață totală de 340 mp ;
- Clădire birouri P+3 cu suprafața construită de 630 mp și o suprafață desfășurată de 2.520 mp.

Societatea deține în Zona Liberă și platforme betonate cu suprafața totală de 13.000 mp.

b) active în afara Zonei Libere :

- Sediul societății, Clădire birouri P+4 cu suprafața construită de 560 mp și o suprafață desfășurată de 2.770 mp ;
- Ateliere pentru producție-depozitare, cu suprafețe cuprinse între 150-1.350 mp.

În afara acestor active, societatea detine în proprietate o clădire situată în Tabăra de Tineret Victoria Năvodari.

Societatea detine în patrimoniu următoarele terenuri :

- 83.623 mp în orasul Murfatlar
- 9.270 mp în orasul Medgidia
- 8.408 mp în comuna Agigea

2.2 Descrierea si analiza gradului de uzură al proprietăților societății

Majoritatea activelor societății sunt construite (achizitionate) înainte de 1989, acestea prezentând un grad avansat de uzură fizică și morală. Unele din aceste active (în special cele situate în Zona liberă) au fost reparate și modernizate de chiriasi, conform cerintelor activităților desfășurate de acestia. O parte din aceste amenajări, conform prevederilor contractuale, revine gratuit societății la expirarea contractelor de închiriere.

2.3 Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății

Societatea detine o clădire în Năvodari situată pe terenul aflat în proprietatea Tabăra de Tineret Victoria S.A., care poate solicita plata unei chirii în acest sens.

Activele societății din Zona liberă sunt situate pe teren proprietate de stat, aflat în administrarea Companiei Portului Maritim Constanta. Terenul a fost cedat în anul 1997 cu titlu gratuit din cota F.P.S. și este utilizat cu titlu gratuit de UTILAJ GREU S.A.

3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATE

3.1. Valorile mobiliare emise de societate se tranzactionează pe B.V.B. - platforma Arena.

3.2. La data de 31.12.2014, capitalul social cuprinde un număr de 676.587 actiuni cu o valoare nominală de 2,50 lei/actiune. Structura actionariatului este următoarea :

<u>Actionar</u>	<u>Nr.actiuni</u>	<u>%</u>
S.I.F. Transilvania	476.226	70,39
Alti actionari	200.361	29,61

În anii 2013 și 2014, societatea a înregistrat pierderi.

3.3 Descrierea oricăror activități ale societății de achiziționare a propriilor actiuni

Societatea nu a achiziționat actiuni proprii în anul 2014.

3.4 În cazul în care societatea are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mamă detinute de filiale

Societatea nu detine filiale.

3.5 În cazul în care societatea a emis obligațiuni și/sau sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea își achită obligațiile față de detinătorii de asemenea valori mobiliare

Societatea nu a emis în anul 2014 obligațiuni și/sau alte titluri de creanță.

4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII

Guvernata corporativă

Guvernata corporativă în societate este combinația elementelor de control care operează împreună pentru a reglementa relația dintre toți cei care au interes în companie : acționarii, managementul, angajații, clienții, furnizorii, etc.

Sursele legale care reglementează acest tip de relații se regăsesc în legislația națională referitoare la societățile comerciale, piețele de capital, insolvența, diverse reglementări financiare, etc.

Una din prevederile specifice conceptului, respectiv separarea Consiliului de Administrație de managementul firmei a fost realizată prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 10.04.2007.

Principiile generale ale guvernantei corporatiste sunt aplicate în cadrul societății.

Consiliul de Administrație

În perioada aprilie 2012 - decembrie 2014, Consiliul de Administrație al societății a fost format din trei membri.

Directorul general are încheiat un contract de mandat privind delegarea atribuțiilor de conducere a societății de la Consiliul de Administrație către Directorul general, aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor din 10.04.2007 și prelungit prin acte adiționale.

Adunarea Generală a Acționarilor se desfășoară conform prevederilor statutare. UTILAJ GREU S.A. respectă principiul "o acțiune, un vot, un dividend". Nu există acțiuni fără drept de vot, acțiuni care să confere dreptul la mai multe voturi sau acțiuni privilegiate.

Acționarii reprezentând, individual sau împreună, procentul din capitalul social prevăzut în lege au dreptul :

- de a introduce puncte pe ordinea de zi
- de a prezenta proiecte de hotărâre pentru punctele incluse sau propuse spre a fi incluse pe ordinea de zi.

Documentele prezentate se regăsesc pe site-ul societății, fiind astfel disponibile pentru toți utilizatorii.

Actul constitutiv

Conform prevederilor actului constitutiv al UTILAJ GREU S.A., sistemul de guvernare corporativă din cadrul societății se bazează pe o structură dualistă : Directorul General care gestionează activitatea curentă a societății și Consiliul de Administrație care acționează ca un organism de monitorizare și control.

Printre atribuțiile importante ale Adunării Generale a Acționarilor se menționează :

- aprobarea situațiilor financiare anuale și fixarea dividendului ;
- alegerea și revocarea membrilor Consiliului de Administrație ;
- pronunțarea asupra gestiunii Consiliului de Administrație ;
- stabilirea Bugetului de Venituri și Cheltuieli.

Printre atribuțiile importante ale Consiliului de Administrație se menționează :

- stabilirea direcțiilor principale de activitate și dezvoltare a societății ;
- stabilirea sistemului contabil și de control financiar ;
- numirea și revocarea directorilor, supravegherea activității acestora ;
- organizarea Adunărilor Generale ale Acționarilor, implementarea hotărârilor.

Controlul intern

Controlul intern al societății are ca obiective :

- Urmărirea înscrierii societății și a comportamentului personalului în cadrul definit de legislația aplicabilă, valorile, normele și regulile interne ;
- Verificarea dacă informațiile contabile, financiare și de gestiune comunicate reflectă corect activitatea și situația societății.

Controlul intern din societate se aplică pe parcursul operațiunilor desfășurate :

- a) Anterior realizării operațiunilor, cu ocazia elaborării bugetului, ceea ce permite controlul bugetar ulterior.
- b) În timpul operațiunilor, prin determinarea procentului realizărilor fizice pe segmente de activitate.
- c) După finalizarea operațiunilor, prin analiza rentabilității acestora, în vederea operării de corecții, acolo unde este cazul.

Activitățile de control fac parte integrantă din procesul de gestiune al societății și vizează aplicarea normelor și procedurilor de control la toate nivelele ierarhice și funcționale : aprobare, autorizare, verificare, evaluare performanțe, securizare active, separare a funcțiilor.

În cadrul controlului intern, o atenție deosebită se acordă controlului contabil și financiar care se realizează cu ajutorul politicilor și procedurilor în domeniu. Controlul intern contabil și financiar contribuie la realizarea unor informații fiabile și conforme cu exigențele legale.

Transparența societății, urmare a politicii de guvernare corporativă

Situațiile financiare sunt întocmite în conformitate cu sistemul românesc de contabilitate și sunt publicate în conformitate cu prevederile din legislația națională.

Membrii organelor de administrare, conducere și supraveghere ale societății au obligația colectivă de a asigura că situațiile financiare anuale și raportul administratorilor sunt întocmite și sunt publicate în conformitate cu legislația națională.

Pentru situațiile financiare ale anului 2014, se menționează că nu au avut loc evenimente importante de raportat după sfârșitul exercitiului financiar.

4.1. Prezentarea listei și a unor informații despre administratori

a) În anul 2014, societatea a fost administrată de un consiliu de administrație format din :

- Manea Mihai reprezentant S.I.F. Transilvania - președinte
- Pascanu Ion reprezentant S.I.F. Transilvania - membru
- Teican Mircea Eugeniu reprezentant S.I.F. Transilvania - membru

Condițiile de administrare și remunerațiile aferente sunt stabilite prin contract încheiat pe o durată de 4 ani.

- b) Nu este cazul.
 c) Nu este cazul.
 d) Societatea este afiliată cu societățile comerciale din grupul S.I.F. Transilvania în care aceasta detine minim 20% din capitalul social.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive

a) Conducerea executivă este asigurată de :

- Sandrea Alexandru - Director General - Contract de mandat nr.147/05.02.2007 prelungit prin acte aditionale până la 31.12.2015.

b) Nu este cazul.

c) Participarea conducerii executive la capitalul social este următoarea :

Sandrea Alexandru - 9.325 actiuni

4.3. Persoanele mentionate la pct. 4.1 si pct. 4.2 nu au fost implicate în ultimii 5 ani în litigii legate de activitatea prestată.

5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILĂ

a) Elemente de bilant

Situatia elementelor de activ în anul 2014, comparativ cu anul 2013 :

Nr crt	Elemente de activ	Valoare la 31.12.2013 -lei-	Valoare la 31.12.2014 -lei-
1	Imobilizări necorporale	386	128
2	Imobilizări corporale	2.976.826	2.718.220
	din care :		
	a. terenuri si constructii	2.682.440	2.470.549
	b. instalatii tehnice si masini	293.743	247.275
	c. alte instalatii, utilaje si mobilier	643	396
	d. imobilizări corporale în curs	0	0
3	Imobilizări financiare	5.072	4.700
I.	TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	2.982.284	2.723.048
4	Active circulante	2.576.979	2.243.039
	din care:		
	- stocuri	191.979	173.758
	- creante	999.333	704.094
	- disp. bănești + invest. termen scurt	1.385.667	1.365.187
5	Cheltuieli în avans	1.257	975
	TOTAL ACTIV	5.560.520	4.967.062

Ponderea dominantă în cadrul activelor societății o detin activele imobilizate, care au în general tendinta de scădere de la an la an datorită amortizării, casării si vânzării unor active.

În cursul anilor analizați, au fost înregistrate ajustări de valoare ale diferitelor posturi de bilanț (imobilizări corporale, stocuri, titluri de participare, clienți). În stocul de la data de 31.12.2014 se regăsește suma de 110.720 lei reprezentând piatră spartă achiziționată în contul datoriei a doi clienți.

Situația elementelor de pasiv în anul 2014, comparativ cu anul 2013 :

Nr. crt	Elemente de pasiv	Valoare la 31.12.2013 -lei-	Valoare la 31.12.2014 -lei-
1.	Capital social	1.691.468	1.691.468
2.	Prime de capital	162.161	162.161
3.	Rezerve din reevaluare	1.607.887	1.449.573
4.	Rezerve, din care :	2.306.103	2.306.103
	a. rezerve legale	338.293	338.294
	b. alte rezerve	1.967.810	1.967.809
5.	Rezultat reportat	-89.629	-475.101
6.	Datorii	26.3620	191.238
7.	Provizioane	0	0
8.	Venituri în avans	4.560	3.420
9.	Profit net minus repart. rezerv.legale	-385.650	-361.800

În anul 2013, rezervele din reevaluare s-au redus ca urmare a scăderii prețurilor pe piața imobiliară.

În perioada 2013-2014, societatea a efectuat următoarele investiții, în întregime din surse proprii :

- alimentarea cu apă prin bransarea directă la Raja S.A. Constanta a Caminului C2 din Navodari ;
- instalație de compensare a factorului de putere în rețeaua electrică a societății.

b) Contul de profit și pierdere

Structura contului de profit și pierderi la data de 31.12.2014, comparativ cu anul 2013, este următoarea :

Nr. crt	Indicatori (lei)	Valoare la 31.12.2013	Valoare la 31.12.2014
1.	VENITURI DIN EXPLOATARE, din care	2.761.976	2.591.657
2.	CIFRA DE AFACERI NETĂ	2.682.626	2.487.776
3.	CHELTUIELI DE EXPLOATARE	3.203.522	2.989.544
4.	PROFIT DIN EXPLOATARE	-441.546	-397.887
5.	VENITURI FINANCIARE	57.702	36.417
6.	CHELTUIELI FINANCIARE	1.808	330
7.	PROFIT FINANCIAR	55.896	36.087
8.	ALTE VENITURI DE EXPLOATARE	-	77.347
9.	ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE	-	175.742
10.	REZULTAT ALTE ACTIVITATI DE EXPLOATARE	-	-98.394
11.	VENITURI TOTALE	2.819.679	2.628.074
13.	CHELTUIELI TOTALE	3.205.329	2.989.874
14.	PROFIT BRUT TOTAL	-385.650	-361.800
15.	IMPOZIT PE PROFIT	-	-
16.	PROFIT NET TOTAL	-385.650	-361.800

În anul 2014, societatea a desfășurat următoarele tipuri de activități :

- activități de închiriere, obiectul principal de activitate ;
- prestări servicii (în principal, prestații cu utilaje de construcții) ;
- comerț cu produse energetice.

Există mari diferențe de rentabilitate între activitățile desfășurate de societate.

Activitatea de comerț cu produse energetice se desfășoară pe o piață strict reglementată, atât în ceea ce privește prețul la producător, cât și în ceea ce privește prețul de vânzare cu amănuntul. În anul 2013, adaosul comercial mediu a fost de 5,9 %, iar în anul 2014 adaosul comercial mediu a fost de 6%.

În concluzie, o eventuală creștere a profitului din această activitate se poate realiza prin mărirea rulajului de marfă în condițiile dimensionării optime a cheltuielilor, altele decât cele cu marfa și nu prin majorări de preturi. Chiar și în această situație, activitatea este influențată de evoluția pe parcursul anului a raportului pret achiziție / pret vânzare cu amănuntul (față de care se stabilește prețul de vânzare en-gros).

În ceea ce privește rulajul de marfă, acesta este dependent de nivelul de activitate a singurului beneficiar al acestei activități, respectiv o societate de transporturi auto.

Rentabilitatea activității de prestări servicii este influențată decisiv de evoluția investițiilor și a finanțărilor în sectorul de construcții, și într-o anumită măsură de condițiile atmosferice (temperaturi scăzute, intemperii). Căderea finanțărilor în sectorul de construcții generată de evoluția mediului economic și diminuarea volumului investițional a marcat rezultatele acestei activități în ultimii ani.

Deși influențată și de nivelul tarifelor practicate, rentabilitatea acestei activități depinde în mod esențial de durata de funcționare a utilajelor sub contract, având în vedere cheltuielile constante ce se înregistrează pe parcursul întregului an.

În ceea ce privește activitatea de închiriere, activitatea principală a societății a fost marcată de un sir de evenimente nefavorabile :

- restrângerea solicitărilor noi de închiriere ;
- restrângerea spațiilor închiriate pentru contractele în derulare ;
- închiderea activității unor chiriasi și, implicit, renunțarea la spațiile închiriate ;
- închideri temporare de activitate a chirișilor cu consecința diminuării consumului de utilități ;
- solicitări de reealonare a chiriilor cu reducerea lor în perioade de inactivitate.

Acestea au condus la reducerea semnificativă a veniturilor acestei activități. Veniturile din chirii în anul 2014 au reprezentat circa 81.7% din veniturile din chirii înregistrate în anul 2013. În aceeași perioadă, consumul de energie electrică al chirișilor a scăzut ajungând la circa 76.519 KWh în anul 2014 (3% din capacitate).

Activitatea de închiriere a societății se desfășoară preponderent pe segmentul de piață al construcțiilor de dimensiuni mijlocii și mari, acestea fiind adecvate desfășurării unor activități extinse. Această situație a condus, în fiecare perioadă, la existența unui client principal, cu o pondere de circa 50% în totalul veniturilor din chirii obținute la un moment dat de societate. Fluctuațiile activității unui astfel de client sau închiderea activității sale are un impact major în activitatea ce vizează valorificarea activelor prin închiriere și, implicit, în rezultatele întregii societăți.

În ceea ce privește cheltuielile generale ale societății („Central Societate”), acestea se încadrează de regulă în cheltuielile bugetate pentru fiecare an, strict la nivelul necesar pentru ca societatea să își desfășoare activitatea în bune condiții, cu respectarea tuturor prevederilor legale în vigoare.

Pierderea din exploatare înregistrată în anul 2014 este generată în principal de diminuarea veniturilor din închiriere urmare rezilierii unor contracte (numai la principalul chirias al societății s-a înregistrat o diminuare de venituri în sumă de 90.000 lei) și de ajustările de valoare efectuate pentru deprecierea creanțelor comerciale. Prin volumul relativ mare de venituri și nivelul rentabilității directe, activitatea de închiriere este singura capabilă să susțină circa 70% din cheltuielile generale ale societății, cu obținere de profit.

Analiza rezultatelor înregistrate de activitatea de bază în anul 2014 comparativ cu prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli

Situația veniturilor și cheltuielilor activității de bază în anul 2014 comparativ cu prevederile B.V.C. sunt următoarele :

Activitatea Indicatori	Realizat 2013	Program 2014	Realizat 2014
COMERT			
Venituri	2.215.955,25	2.100.000,00	2.164.870,61
Cheltuieli	2.080.198,82	1.966.900,00	2.034.365,35
Profit	135.756,43	133.100,00	129.645,52
PRESTATII			
Venituri	188.209,59	201.750,00	95.341,90
Cheltuieli	170.768,79	119.140,00	111.435,78
Profit	17.440,80	82.610,00	-16.093,88
ÎNCHIRIERI			
Venituri	278.460,71	285.000,00	227.563,19
Cheltuieli	277.743,69	217.710,00	159.808,76
Profit	717,02	67.290,00	67.754,43
CENTRAL			
Venituri	0	0	26.533,81
Cheltuieli	537.545,60	499.510,00	507.464,56
Profit	-537.545,60	-499.510,00	-480.930,75
TOTAL			
Venituri	2.682.625,55	2.586.750,00	2.514.309,51
Cheltuieli	3.066.256,90	2.803.260,00	2.813.802,19
Profit	-383.631,35	-216.510,00	-299.624,68

1. COMERT

Activitatea de comerț en-gros cu produse energetice (motorina) s-a desfășurat în procent de 98% în anul 2013 și în procent de 100% în anul 2014 cu un singur beneficiar, o societate de transporturi cu sediul în Murfatlar.

Prevederile B.V.C. pentru anul 2014 au avut în vedere un rulaj de marfă de 450.000 litri, aproximativ egal cu cel înregistrat în anul 2013 (446.791 litri), un pret mediu de achiziție de 5,57 lei/litru și de vânzare de 5,9 lei/litru, preturi înregistrate în anul 2013 indexate cu rata inflației (2,5%) anunțată pentru anul 2014.

Profitul programat pentru anul 2014 (133.100 lei) a fost stabilit luând în calcul un adaos comercial mediu de 5,9 %.

Cu toate că în anul 2014 s-a înregistrat un rulaj de marfă de 485.971 litri, cu 7,9% mai mare decât cel programat și adaosul comercial înregistrat a fost de 6%, fata de profitul programat această activitate a înregistrat o nerealizare de 3.454 lei datorită scăderii, în a doua jumătate a anului a pretului produselor petroliere.

În anul 2014 pretul mediu de achiziție a motorinei a scăzut la 4,186 lei/litru, iar cel de vânzare la 4,45 lei/litru, ceea ce a făcut ca profitul realizat să fie mai mic chiar dacă adaosul a crescut cu 0,1% față de cel prognozat în B.V.C.

2. PRESTATII

Activitatea de prestații cu utilajele de construcție se desfășoară cu deservenții societății și în proporție de peste 95% cu combustibilul beneficiarilor.

Această activitate are caracter sezonier fiind foarte redusă / inexistentă în sezonul rece și este influențată de volumul lucrărilor de construcții cu finanțare de la bugetul de stat.

Urmare scăderii drastice începând cu 2013 a cererii zonale și la nivel național de utilaje de construcții, la sfârșitul anului 2013 au fost disponibilizați doi deservenți de utilaje, păstrându-se doar trei pentru cele cinci utilaje aflate în dotarea societății.

Prevederile B.V.C. pentru anul 2014 au fost fundamentate luând în considerare un program de lucru de 3.530 ore active și 1.010 ore staționare ce ar fi putut fi realizate cu trei utilaje în 7 luni de activitate la un program de lucru de 8 ore/zi cu următoarele tarife :

- tarif oră active: 50 lei
- tarif oră staționare 25 lei.

Acest centru de activitate înregistrează la sfârșitul anului 2014 o pierdere de circa 16.100 lei cu toate că nu s-au înregistrat depășiri ale costurilor programate. Pierderea înregistrată este determinată de realizarea veniturilor în proporție de numai 47,25% din veniturile programate în B.V.C.

Veniturile realizate de circa 95.350 lei au fost obținute prin prestarea a 1.477 ore funcționare cu un tarif mediu de 55,5 lei/oră și 529 ore staționare cu un tarif mediu de 25,2 lei/oră.

Volumul redus de lucrări de investiții în construcții din județ și la nivel național a făcut ca demersurile societății privind această activitate (contactarea directă și telefonică a firmelor de construcții, prezentare de oferte pe e-mail sau fax, etc.) să nu se concretizeze în încheierea de contracte care să asigure un număr suficient de ore de funcționare pentru utilajele din dotare.

În perioada când nu s-au prestat servicii cu utilajele de construcții, deservenții au fost folosiți în alte activități desfășurate de societate, în special de pază, asigurată începând cu 2014 de electricianul societății și doi paznici, din care unul s-a pensionat începând cu 30.03.2014.

3. INCHIRIERI

Bugetul de Venituri și Cheltuieli pe anul 2014 a fost fundamentat la nivelul contractelor de închiriere aflate în derulare la 31.12.2013 și a contractelor de furnizare utilități ale chirieșilor.

Această activitate realizează venituri în proporție de 79,8% față de veniturile programate și urmarea consumului scăzut de utilități (energie electrică) al chirieșilor a cărei contravaloare se regăsește atât în costuri cât și în venituri.

Activitatea de închiriere realizează profitul programat datorită înregistrării de costuri în proporție de 73,4% față de costurile programate.

Cu toate demersurile făcute de societate (anunțuri de publicitate în publicații naționale și pe site-uri specializate) nu s-a reușit creșterea gradului de ocupare al spațiilor, acesta rămânând la nivelul înregistrat și în anul 2013 :

- 13,7% pentru construcții
- 23,2% pentru terenuri.

În anul 2014 s-au continuat demersurile în instanță, împotriva firmei Ecoprefconstruct S.R.L., utilizatorul fabricii de BCA care ocupă fără să plătească (contractul de închiriere a fost reziliat la 30.06.2012 pentru neplata chiriei) următoarele spații în incinta Zonei Libere :

- 10.837 mp construcții
- 4.300 mp platformă betonată.

Pentru rezolvarea acestei situații sunt în derulare în instanță două acțiuni :

- a) lipsa de folosință spații în sumă de 7.500 lei lunar plus TVA pentru perioada 01.07.2012 - 30.06.2014 ;
- b) evacuarea bunurilor Ecoprefconstruct S.R.L. din spațiile ocupate.

4. CENTRAL

Eliminând veniturile realizate din vânzare deseuri metalice (26.534 lei) și costurile aferente acestei vânzări (alte cheltuieli 2.143 lei), acest centru înregistrează cheltuieli de 505.138 lei cu circa 5.627 lei mai mult decât prevederile B.V.C.

Depășirea cheltuielilor de conducere și administrare a fost determinată de depășirea costurilor înregistrate la capitolul „impozite - taxe” cu circa 9.050 lei, urmarea deciziilor primărilor din Murfatlar și Medgidia de a majora cu 20% nivelul acestora.

Cumulând rezultatele celor patru centre de activitate rezultă pentru activitatea de bază la sfârșitul anului 2014 o pierdere de 299.648 lei față de pierderea prevăzută în B.V.C. de 216.510 lei urmarea realizărilor slabe înregistrate de activitatea centrului “Prestatii”.

Din situația cumulată pentru activitatea de bază se constată că veniturile realizate la 31.12.2014 din activitatea de bază, sunt în procent de 97,19% față de veniturile programate iar cheltuielile înregistrate sunt în procent de 100,38% față de cheltuielile programate.

Creșterea cheltuielilor într-un procent mai mare față de cel al veniturilor este determinată de activitatea de comerț a cărei cheltuială cu marfa are o pondere foarte mare, dar care se regăsește și în venituri.

Eliminând atât din cheltuielile programate cât și din cheltuielile înregistrate la 31.12.2014, cheltuielile care se regăsesc și în venituri respectiv costurile cu marfa (motorină) și utilități furnizate chirieșilor, pentru restul cheltuielilor rezultă următoarele repere valorice :

- cheltuieli programate: 727.760 lei
- cheltuieli înregistrate: 723.455 lei

Cu toate că a existat un control strict și permanent al cheltuielilor, rezultatul activității de bază este mai mic decât cel programat cu circa 83.138 lei, urmare nerealizării veniturilor programate în activitatea de prestații cu utilaje de construcții.

La sfârșitul anului 2013 a fost pus în practică un program de restructurare a activității societății constând în :

- externalizarea activitatilor din domeniul financiar contabil și juridic ;
- disponibilizarea unui număr de 7 salariați ;
- menținerea programului de lucru de 4 zile pe săptămână pentru angajații rămași (excepție făcând angajații care asigură paza societății) ;
- plafonarea unor costuri precum convorbiri telefonice în interesul serviciului ;
- utilizarea iluminatului electric numai atunci când este strict necesar ;
- utilizarea aparatelor electrice numai în intervalul programului stabilit de conducere ;
- utilizarea apei exclusiv pentru băut și spălat ;
- reducerea la strictul necesar a tuturor cheltuielilor legate de întreținerea sediului societății (materiale, obiecte inventar, etc.) ;

În anul 2014 activitatea societății a fost asigurată de 11 angajați în perioada 01.01.2014 - 30.03.2014 și de 10 angajați până la sfârșitul anului.

SITUATIA CREANTELOR LA 31.12.2014

La data de 31.12.2014 societatea înregistrează un volum de clienți neîncasați de 1.117.268 lei, în scădere cu 182.764 lei față de anul 2013 din care :

a) 562.134 lei - clienți curenți;

b) 555.134 lei - clienți în litigiu și incerti, provizionati în proporție de 100%.

Pentru recuperarea sumelor reprezentând clienți în litigiu și incerti s-au făcut următoarele demersuri în instanță :

Nr. crt.	Client	Nr. dosar	Termen	Obiect
1	SC PAMCONSTRUCT INVEST SRL	5466/118/2009 Tribunalul Constanta	23.03.2015	insolventa
2	MULTITRADE & DEVELOPEMENT SRL	3881/118/2010 Tribunalul Constanta	10.03.2015	insolventa
3	SC COMARES SERV SRL	10748/118/2011 Tribunalul Constanta	23.03.2015	insolventa
4	GPA AEROPRODUCT SRL	10619/118/2011 Tribunalul Constanta	09.03.2015	insolventă
5	SC INCO SRL	2706/118/2012 Tribunalul Constanta	02.03.2015	faliment
6	SC CORECT INVEST SRL și SAMOILĂ IONEL LAURENTIU	6972/212/2013 Judecătoria Constanta	Termenul pentru judecarea apelului nu a fost fixat	actiune în raspundere contractuală
7	SC SAV TOP INVESTITII SRL și STOICA ANDREI VALERIU	7930/212/2013 Judecătoria Constanta	27.02.2015	actiune în raspundere contractuală
8	ALEX- MAR AD COLECT SRL și NICOLAE ALEXANDRU	5823/256/2013 Judecătoria Medgidia	In pronunțare	faliment
9	ALEX-MAR AD COLECT SRL	6603/118/2013 Tribunalul Constanta	17.04.2015	insolventă

10	SC GMR - GLOBAL METAL RECYCLING SRL si STOICA ANDREI VALERIU	23001/212/2013 Judecatoria Constanta	Admisă	pretentii
11	SC ECOPREFCONSTRUCT SRL si SC MAMAIA LUXURY CONSTRUCTION SRL	19468/212/2013 Judecatoria Constanta	Admisă	evacuare
12	SC ECOPREFCONSTRUCT si SC MAMAIA LUXURY CONSTRUCTION SRL	19467/212/2013 Judecatoria Constanta	Admisa	raspundere delictuala
13	ZAHARIA ELENA (fideiusor al SC ZAR INVEST SRL)	33585/212/2013 Judecatoria Constanta	03.03.2015	pretentii
14	ATEMPORAL TRANSCONSTRUCT SRL si PALAZ SILEZIA VASILICA	10474/212/2013 Judecatoria Constanta	Admisa	pretentii
15	ALCONS INSTALL SRL si SÎRGHEI FELIX	22373/212/2014- Judecatoria Constanta	Admisa	ordonanta de plată
16	ALCONS INSTALL SRL	2087/118/2014- Tribunalul Constanta	20.02.2015	insolventa
17	DOXIM TRANS SRL	36063/212/2014- Judecatoria Constanta	In pronuntare	investire cu ipotecă mobiliară.
18	DOXIM TRANS SRL si FIDEIUSORII ACHIHAIEI IULIANA SI ACHIHAIEI MITRUTA	43871/212/2014- Judecatoria Constanta	procedura prealabilă fixării termenului de judecată	ordonantă de plată
19	AL STOM COMPANY SRL	4711/212/2015- Judecatoria Constanta	procedura prealabilă fixării termenului de judecată	ordonantă de plată
20	MORAR GEORGE ADRIAN	327/2012 (786/G/2013).	admis	executare
21	SC MIALBO INVEST SRL	34546/212/2010 - Judecătoria Constanta	admis	executare
22	SC ADRIS TARIVERDE SRL si CIOARĂ ADRIAN	36180/212/2010 - Judecătoria Constanta	admis	executare
23	TRIDENT FORWARDING AGENCY SRL	549/2012	admis	executare
24	SC LOR-ALEX COR SRL si BINDELA VASILE	582/2013 - BEJ Gavrilescu	admis	executare
25	SC LOR-ALEX COR SRL	5423/118/2014 - Tribunalul Constanta	05.05.2015	insolventa
26	OSLO INVEST	1348/2013	admis	executare
27	SC SARAESA PROJECT SRL	229/2014	25.02.2015	executare
28	ABLAI CADRI	214/G/2013 si nr. 258/G/2013	admis	executare
29	SHEIK CARGO	810/2014	admis	executare

c) Cash flow

La 31.12.2014 soldul disponibilităților bănești este de 1.365.187 lei; din care 1.302.604 lei reprezintă depozite bancare pe termen scurt (1-3 luni). La sfârșitul anului 2013 soldul disponibilităților bănești era de 1.385.667 lei, din care 1.312.604 lei în depozite bancare pe termen scurt.

Situatia fluxurilor de numerar în perioada 2013 - 2014 se prezintă astfel :

DENUMIRE ELEMENT	EXERCITIU FINANCIAR	
	31.12.2013	31.12.2014
Trezorerie netă din activitati de exploatare	234.424	-50.984
Trezorerie netă din activitati de investitii	39.773	30.504
Trezorerie netă din activitati de finantare	0	0
Trezorerie si echivalent de trez. la începutul exercitiului financiar	1.111.470	1.385.667
Trezorerie si echivalent de trez. la sfârșitul exercitiului financiar	1.385.667	1.365.187

Disponibilitatile societatii s-au mentinut la un nivel relativ constant în 2013 si 2014.

Principalii indicatori economico-financiari se prezintă astfel :

Nr. Crt.	Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat 2013	Rezultat 2004
1.	Indicatorul lichidității curente	Active curente/Datorii curente	9,78	11,73
2.	Gradul de îndatorare	Capital împrum./ Capital propriu x 100	0	0
3.	Viteza de rotatie a debitelor -clienti	Sold mediu clienti/ Cifră afaceri x 365	268 zile	103 zile
4.	Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifră de afaceri/Active imobilizate	1.05	0,91

Lichiditatea curentă indică capacitatea societății de a-și îndeplini obligațiile de plată pe termen scurt. Valorile înregistrate sunt mult peste nivelul minim recomandat, ceea ce înseamnă că societatea își poate îndeplini obligațiile financiare pe termen scurt. Pierderea înregistrată în exercitiul financiar 2014 contine în proportie de circa 81% elemente non-cash (amortizari si ajustari de valoare privind activele circulante) fara influenta în ceea ce priveste nivelul trezoreriei societatii.

Totodată, faptul că societatea nu deține capital împrumutat determină ca gradul de îndatorare să fie zero.

Durata medie de incasare a debitelor clienți a scăzut substantial în anul 2014 inasa se mentine inca la un nivel ridicat.

Măsurile adoptate în aceasta directie au vizat :

- implementarea si derularea continuă a unor proceduri de gestionare a riscului de neîncasare a creantelor asupra clientilor incerti si în litigiu, în vederea diminuării acestuia ;
- evaluarea continua a evolutiei riscului de neîncasare si operarea unor ajustari de depreciere a creantelor.

Pentru anul 2015 nu au fost identificate riscuri imediate si majore privind continuitatea activității de ansamblu a societății. Exista insa elemente de risc specifice activitatii societatii ce se pot regasi pe termen scurt in nivelul si rezultatele acesteia :

- ⇒ lipsa unor optiuni de valorificare a activelor (terenuri, constructii) reflectata in gradul scazut de ocupare a acestora ;
- ⇒ perpetuarea evolutiei nefavorabile in domeniul constructiilor prin reducerea volumului investitiilor si a finantarilor aferente ;
- ⇒ mentinerea dificultatilor de incasare a creantelor de la clientii si beneficiarii societatii, cu influente nefavorabile asupra lichiditatii si rezultatelor globale.

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE
S.C. UTILAJ GREU S.A.

