



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

### RAPORT DE GESTIUNE AL ADMINISTRATORILOR PRIVIND ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ ÎN ANUL 2015

#### 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 2015 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 2015, nu au avut loc fuziuni sau reorganizări ale societății.

**d)** În anul 2015 au fost vândute următoarele active:

- HALA REPARATII - 1585 mp
- HALA PRELUCRARI PRIN ASCHIERE – 283 mp
- ATELIER SDV – 109 mp
- POD RULANT 5 tf

Valorificarea prin vânzare a acestor active a fost făcută în condițiile aprobate de AGEA, mentionate în Bugetul de Venituri si Cheltuieli aprobat pentru anul 2015, cu o valoare totală de 500.183 lei plus TVA.

**e)** Principala activitate a societății – activitatea de închiriere – înregistrează o creștere cu circa 77% a veniturilor în 2015 față de 2014 urmare încheierii a două noi contracte de încheiere spatii.

Pe de altă parte, urmare blocajelor înregistrate în finanțarea construcțiilor, activitatea de prestatii cu utilaje de constructii a functionat sporadic, înregistrând scăderi ale veniturilor în ultimii doi ani.

##### 1.1.1 Elemente de evaluare generală

a) profit	158.888 lei
b) cifră de afaceri	2.142.627 lei
c) venituri totale	2.676.418 lei
d) export	nu este cazul
e) costuri totale	2.517.530 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 nesemnificativă pe piață, societatea având în proprietate un număr de cinci asemenea utilaje. Activitatea de distributie utilității are ca beneficiari consumatori captivi din spatiile închiriate de la societate si se desfășoară conform reglementărilor autorităților de profil.

f) La data de 31.12.2015 societatea detinea disponibilități bănești în sumă de 1.740.932 lei, din care

- casă si conturi curente la bănci 118.328 lei
- depozite bancare pe termen scurt 1.192.604 lei
- titluri ERSTE BOND FLEXIBLE RON 430.000 lei

în creștere cu 375.745 lei față de anul 2014

### 1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății

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

Cele cinci 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 punctele de lucru ale acestora.

Activitatea de comert en-gros cu produse energetice constă în comercializarea de motorină la statia de alimentare carburanti proprietatea societății si închiriată unicului beneficiar. În anul 2015, transportul de la furnizor la sediul beneficiarului a fost asigurat de furnizor prin firme specializate.

b) Ponderea principalelor activități în veniturile totale si cifra de afaceri, în perioada 2014-2015 este următoarea :

Activități principale	Anul	Pondere în venituri totale %	Pondere în cifra de afaceri %
Valorificare active prin închiriere	2014	8,7	9,2
	2015	14,7	18,6
Comert	2014	82,4	86,1
	2015	59,2	75,2
Prestări servicii	2014	3,6	3,9
	2015	4,8	6,1

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

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

Combustibilul rulat în activitatea de comert a fost achizitionat pe bază de contract de la societăți specializate. Această activitate nu lucrează cu stocuri, intrările si iesirile de

marfă având loc în aceeași zi. Materialele și piesele de schimb pentru utilajele de construcții 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 prelungete în cursul anului 2016.

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 10 salariați. Salariații nu sunt membri de sindicat.

b) Raporturile dintre manager și angajați sunt bune, nu au existat elemente conflictuale în anul 2015.

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

Societatea nu desfășoară activități cu impact asupra mediului.

#### **1.1.7 Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare**

Nu au existat cheltuieli de cercetare și dezvoltare în anul 2015.

#### **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 pe 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 finanțării 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 reesalonare a debitelor, ceea ce conduce la o deteriorare a poziției financiare prin încetinirea ritmului de încasare a creanțelor.

Măsurile 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 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 :

2014 - 555.134 lei

2015 - 632.057 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 2016 vizează achiziționarea unui echipament (pompa) destinat activității de refurnizare utilități, valoarea estimată fiind de 14.700 lei și achiziționarea unui teren aflat sub o construcție proprietatea societății, valoarea estimată circa 450.000 lei.

c) Ponderea activității de închiriere a crescut în anul 2015 la 18,6 % din cifra de afaceri, comparativ cu ponderea de 9,2 % înregistrată în anul 2014. Concomitent, a scăzut 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 societate, 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 si morală. Unele din aceste active (în special cele situate în Zona liberă) au fost reparate si modernizate de chiriasi, conform necesitatilor 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. si 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. - ATS.

**3.2.** La data de 31.12.2015, 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 anul 2015 societatea înregistrează un profit de 158.888 lei ce va fi utilizat pentru acoperirea pierderilor din anii precedenti.

## **3.3 Descrierea oricăror activități ale societății de achizitionare a propriilor actiuni**

Societatea nu a achizitionat actiuni proprii în anul 2015.

## **3.4 În cazul în care societatea are filiale, precizarea numărului si 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 obligatiuni si/sau sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea își achită obligatiile față de detinătorii de asemenea valori mobiliare**

Societatea nu a emis în anul 2015 obligatiuni si/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 Administratie**

În perioada aprilie 2012 - decembrie 2015, Consiliul de Administratie al societatii 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 Administratie 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 guvernantă corporativă din cadrul societății se bazează pe o structură dualistă : Directorul General care gestionează activitatea curentă a societății și Consiliul de Administratie 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 Administratie ;
- pronunțarea asupra gestiunii Consiliului de Administratie ;
- stabilirea Bugetului de Venituri și Cheltuieli.

Printre atribuțiile importante ale Consiliului de Administrație se menționează :

- stabilirea direcțiilor principale de activitate și dezvoltare/restructurare 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 2015, 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 2015, 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 31.12.2016.

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 2015, comparativ cu anul 2014 :

Nr crt	Elemente de activ	Valoare la 31.12.2014 -lei-	Valoare la 31.12.2015 -lei-
1	Imobilizări necorporale	128	0
2	Imobilizări corporale	2.718.220	2.556.797
	din care :		
	a. terenuri si constructii	2.470.549	2.325.389
	b. instalatii tehnice si masini	247.275	231.078
	c. alte instalatii, utilaje si mobilier	396	330
	d. imobilizări corporale în curs	0	0
3	Imobilizări financiare	4.700	0
I.	TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	2.723.048	2.556.797
4	Active circulante	2.243.039	2.610.055
	din care:		
	- stocuri	173.758	186.492
	- creante	704.094	682.631
	- disp. bănești + invest. termen scurt	1.365.187	1.740.922
5	Cheltuieli în avans	975	210
	<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>4.967.062</b>	<b>5.167.062</b>

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 analizati, au fost înregistrate ajustări de valoare ale diferitelor posturi de bilant (imobilizări corporale, stocuri, titluri de participare, clienti). 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 clienti.

Situatia elementelor de pasiv în anul 2015, comparativ cu anul 2014 :

Nr. crt	Elemente de pasiv	Valoare la 31.12.2014 -lei-	Valoare la 31.12.2015 -lei-
1.	Capital social	1.691.468	1.691.468
2.	Prime de capital	162.161	162.161
3.	Rezerve din reevaluare	1.449.573	1.422.124
4.	Rezerve, din care :	2.306.103	2.253.619
	a. rezerve legale	338.294	338.294
	b. alte rezerve	1.967.809	1.915.325
5.	Rezultat reportat	-475.101	-756.968
6.	Datorii	191.238	233.490
7.	Provizioane	0	0
8.	Venituri în avans	3.420	2.280
9.	Profit net minus repart. rezerv.legale	-361.800	158.888

În anul 2015, societatea a efectuat următoarele investitii, în întregime din surse proprii :

- reabilitare post transformare PT2;
- achiziționarea unui transformator de 630 KVA.

#### b) Contul de profit si pierdere

Structura contului de profit si pierderi la data de 31.12.2015, comparativ cu anul 2014, este următoarea :

Nr. crt	Indicatori (lei)	Valoare la 31.12.2014	Valoare la 31.12.2015
1	VENITURI DIN EXPLOATARE, din care	2.59.1657	2.660.961
2	CIFRA DE AFACERI NETĂ	2.487.776	2.142.627
3	CHELTUIELI DE EXPLOATARE	2.989.544	2.518.959
4	REZULTAT DIN EXPLOATARE	-397.887	142.002
5	REZULTAT FINANCIAR	36.087	16.886
6	VENITURI TOTALE	2.628.074	2.676.418
7	CHELTUIELI TOTALE	2.989.874	2.517.530
8	REZULTAT BRUT	-36.1800	158.888
9	REZULTAT NET	-36.1800	158.888

Veniturile din exploatare realizate în anul 2015 sunt cu 2,6% mai mari decât cele realizate în 2014.



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 furnizor, cât și în ceea ce privește prețul de vânzare cu amănuntul. În anul 2014, adaosul comercial mediu a fost de 6 %, iar în anul 2015 adaosul comercial mediu a fost de 5,6%.

O eventuala creștere a profitului din această activitate se poate realiza doar prin mărirea rulajului de marfă 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). Reducerea semnificativă a finanțărilor în sectorul de construcții generată de evoluția mediului economic și diminuarea volumului investițional a marcat rezultatele acestei activități în ultimii ani.

În ceea ce privește activitatea principală a societății (închiriere), aceasta se raportează stadiului și evoluției segmentului de piață locală pe care activează :

- numărul redus al solicitărilor noi de închiriere ;
- restrângerea spațiilor închiriate pentru contractele în derulare ;
- închiderea activității unor chiriași și, implicit, renunțarea la spațiile închiriate ;
- închideri temporare de activitate a chiriașilor cu consecința diminuării consumului de utilități.

Cu toate acestea, activitatea de închiriere, înregistrează în anul 2015 o creștere a veniturilor față de veniturile obținute în anul 2014 prin încheierea a două noi contracte . În ceea ce privește consumul de energie electrică al chiriașilor în anul 2015 acesta a rămas la același nivel ca în anul 2014 (c.ca 77.0000 Kwh reprezentând doar 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, de regula, la existența unui client principal, cu o pondere semnificativă 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.

Cheltuielile generale ale societății „Central Societate”, se încadrează de regula 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.

### **Analiza rezultatelor înregistrate de activitatea de bază în anul 2015 comparativ cu prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli**

Situația veniturilor și cheltuielilor activității de bază în anul 2015 comparativ cu prevederile B.V.C. sunt următoarele :

Activitatea	Indicatori	Program	Realizat
		2015	2015
COMERT	Venituri	2.138.500	1.611.991,97
	Cheltuieli	2.017.164	1.521.807,51
	Profit	121.336	90.184,46
PRESTATII	Venituri	120.750	131.640
	Cheltuieli	78.840	120.915,69
	Profit	41.910	10724,31
INCHIRIERI	Venituri	277.189	398.995,26
	Cheltuieli	180.852	238.609,34
	Profit	96.337	160.385,92
CENTRAL	Venituri	0	0
	Cheltuieli	512.956	494.935,30
	Profit	-512.956	-494.935,3
<b>TOTAL</b>	<b>Venituri</b>	<b>2.536.439</b>	<b>2.142.627,23</b>
	<b>Cheltuieli</b>	<b>2.789.812</b>	<b>2.376.267,84</b>
	<b>Profit</b>	<b>-253.373</b>	<b>-233.640,61</b>

## 1. COMERT

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

Prevederile B.V.C. pentru anul 2015 au avut în vedere un rulaj de marfă de 470.000 litri, un pret mediu de achizitie de 4,29 lei/litru si de vânzare de 4,55 lei/litru.

Profitul programat pentru anul 2015 (121.336 lei) a fost stabilit luând în calcul un adaos comercial mediu de 6 %.

In anul 2015 s-a înregistrat un rulaj de marfă de 401.300 litri, cu 15% mai mic decât cel programat iar adaosul comercial înregistrat a fost de 5,6%. Fata de profitul programat această activitate a înregistrat o nerealizare de 31.152 lei si datorită scăderii în a doua jumătate a anului a pretului produselor petroliere.

In anul 2015 pretul mediu de achizitie a motorinei a scăzut la 4,789 lei/litru, iar cel de vânzare la 4,45 lei/litru.

## 2. PRESTATII

Activitatea de prestatii cu utilajele de constructie se desfășoară cu deserventii societății si în proportie de peste 95% cu combustibilul beneficiarilor.

Această activitate are caracter sezonier fiind foarte redusă / inexistentă în sezonul rece si este influentată de volumul lucrărilor de constructii cu finantare de la bugetul de stat.

Urmare scăderii drastice începând cu 2013 a cererii zonale si la nivel national de utilaje de constructii, la sfârșitul anului 2013 au fost disponibilizati doi deserventi de utilaje, păstrându-se doar trei pentru cele cinci utilaje aflate în dotarea societății.

Prevederile B.V.C. pentru anul 2015 au fost fundamentate luând în considerare un program de lucru de 2.100 ore active și 630 ore stationare ce ar fi putut fi realizate cu trei utilaje în 6 luni de activitate la un program de lucru de 8 ore/zi cu următoarele tarife :

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

În 2015 aceasta activitate realizează venituri de 131.640 lei cu 9% mai mari decât cele programate, prestând 2010 ore functionare și 875 ore stationare cu tarife de 52,94 lei/h respectiv 25,17 lei /h dar nu realizează decât un profit de 10.724 lei, mai mic cu 31.176 lei decât profitul programat.

Cauzele nerealizării profitului programat sunt:

- Majoritatea veniturilor (90%) au fost realizate într-un interval de timp scurt (4 luni), înregistrându-se multe ore suplimentare plătite dublu (postul de cheltuieli cu salariile a înregistrat o creștere de cca 34%)

- au fost înregistrate defectiuni ale utilajelor fapt ce a condus la creșterea costurilor cu piese de schimb cu 88% și a costurilor cu reparații (servicii terți) cu 140% (utilajele au durată normală de functionare depășită cu 2-4 ani).

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 2015 de electricianul societății și un paznic.

### **3. INCHIRIERI**

Bugetul de Venituri și Cheltuieli pe anul 2015 a fost fundamentat la nivelul contractelor de închiriere aflate în derulare la 31.12.2014 și a contractelor de refurnizare utilități ale chirișilor.

Aceasta activitate realizează în 2015 venituri de 398.995 lei , mai mari cu 121.797 lei decât veniturile programate și un profit de 160.386 lei, mai mare cu 64.049 lei decât cel programat urmare, în principal, încheierii a două noi contracte pentru spații aflate în zona liberă :

- un contract de depozitare cu proprietarul instalației de fabricare BCA pentru spațiile ocupate de această instalație care nu este în funcțiune.

- un contract pentru spații în care se vor desfășura activități de producție (fabricare tevi din plastic).

La sfârșitul anului 2015 gradul de ocupare al spațiilor disponibile pentru închiriere a crescut la 55% pentru construcții, față de 13,7% înregistrat la sfârșitul anului 2014 și la 27% pentru terenuri în 2015 față de 23% înregistrat la sfârșitul anului 2014.

Creșterea gradului de ocupare pentru construcții determinată în principal de spațiile ocupate de instalația de fabricare BCA pentru care s-a încheiat contractul de depozitare.

Societatea va face demersuri în continuare pentru îmbunătățirea gradului de ocupare a spațiilor disponibile pentru închiriere.

### **4. CENTRAL**

Cheltuielile înregistrate de acest centru sunt mai mici decât cheltuielile prevăzute de Bugetul de Venituri și Cheltuieli cu 18.021 lei și au fost influențate în principal de diminuarea amortizării cu 16.380 lei, diferență înregistrată la centrul de "INCHIRIERI" reprezentând amortizarea pentru spațiile închiriate în anul 2015.

Cumulând rezultatele celor patru centre de activitate rezultă pentru activitatea de bază la sfârșitul anului 2015 o pierdere de 233.643 lei față de pierderea prevăzută în Bugetul de Venituri și Cheltuieli de 253.373 lei.

Din situația cumulată pentru activitatea de bază se constată că veniturile realizate la 31.12.2015 din activitatea de bază, sunt în procent de 84,5% față de veniturile programate iar cheltuielile înregistrate sunt în procent de 85,1% față de cheltuielile programate.

Cresterea 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.

### SITUATIA CREANTELOR LA 31.12.2015

La data de 31.12.2015 societatea înregistrează un volum de clienți neîncasați de 1.170.932 lei, din care :

a) 534.736 lei - clienți curenti;

b) 636.1964 lei - clienți în litigiu și incerti, provizionati în proporție de 93%.

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	11.04.2016	insolventa
2	MULTITRADE & DEVELOPEMENT SRL	3881/118/2010 Tribunalul Constanta	23.03.2016	insolventa
3	SC COMARES SERV SRL	10748/118/2011 Tribunalul Constanta	21.03.2016	insolventa
4	GPA AEROPRODUCT SRL	10619/118/2011 Tribunalul Constanta	22.02.2016	insolventă
5	SC INCO SRL	2706/118/2012 Tribunalul Constanta	16.05.2016	faliment
6	SC CORECT INVEST SRL și SAMOILĂ IONEL LAURENTIU	6972/212/2013 Judecătoria Constanta	În executare silită	Se încearcă identificarea bunurilor
7	SC SAV TOP INVESTITII SRL	6554/118/2015 Tribunalul Constanta	22.02.2016	insolventă
8	ALEX- MAR AD COLECT SRL și NICOLAE ALEXANDRU	5823/256/2013 Judecătoria Medgidia	acțiune admisă	nu se poate executa, firma este în insolvență iar debitorul, persoana fizică nu are bunuri
9	ALEX-MAR AD COLECT SRL	6603/118/2013 Tribunalul Constanta	Inchisa procedura de insolvență	insolventă
10	SC GMR - GLOBAL METAL RECYCLING SRL și STOICA ANDREI VALERIU	23001/212/2013 Judecătoria Constanta	Admisă. Dosar în executare silită	pretentii
11	SC ECOPREFCONSTRUCT și SC MAMAIA LUXURY CONSTRUCTION SRL	19467/212/2013 Judecătoria Constanta	admisa	nu se poate executa, ECOPREF CONSTRUCT nu are bunuri, MLC în insolvență.
12	SC MAMAIA LUXURY CONSTRUCTION SRL	3839/118/2015 Tribunalul Constanta	29.02.2016	insolventă

13	ZAHARIA ELENA (fideiusor al SC ZAR INVEST SRL)	33585/212/2013 Judecatoria Constanta	admis	in executare
14	ATEMPORAL TRANSCONSTRUCT SRL si PALAZ SILEZIA VASILICA	10474/212/2013 Judecatoria Constanta	admis	in executare
15	ALCONS INSTALL SRL si SÎRGHEI FELIX	22373/212/2014- Judecatoria Constanta	admis	nu se poate executa, firma este in insolventa, debitor P.F. nu poate fi gasit
16	ALCONS INSTALL SRL	2087/118/2014- Tribunalul Constanta	18.03.2016	insolventa
17	DOXIM TRANS SRL si FIDEIUSORII ACHIHAIIEI IULIANA SI ACHIHAIIEI MITRUTA	43871/212/2014- Judecatoria Constanta	admis	in executare
18	MORAR TRANS SRL pt. MORAR GEORGE ADRIAN	327/2012 (786/G/2013).	admis	executare
19	SC ADRIS TARIVERDE SRL si CIOARĂ ADRIAN	36180/212/2010 – Judecătoria Constanta	admis	sentinta nu se poate executa, lipsa bunuri
20	TRIDENT FORWARDING AGENCY SRL	549/2012	admis	executare
21	BINDELA VASILE pt SC LOR-ALEX COR SRL	194/2015 – BEJ Negoita Steluta	-	executare
22	SC LOR-ALEX COR SRL	5423/118/2014 - Tribunalul Constanta	01.03.2016	insolventa
23	OSLO INVEST	1348/2013	admis	executare
24	SC SARAESA PROJECT SRL	282/118/2015 Tribunalul Constanta	19.04.2016	insolventa
25	Gădei Aurelian, Bindela Cristian, Bucur Mihai pt. SC SARAESA PROJECT SRL	23761/212/2015 Judecatoria Constanta	10.03.2016	pretentii
28	ABLAI CADRI	214/G/2013 si nr. 258/G/2013	admis	executare
29	SHEIK CARGO	810/2014	admis	executare

### c) Cash flow

La 31.12.2015 soldul disponibilităților bănești este de 1.740.932 lei; din care 1.622.604 lei reprezintă plasamente pe termen scurt. La sfârșitul anului 2014 soldul disponibilităților bănești era de 1.365.187 lei, din care 1.302.604 lei reprezentau depozite bancare pe termen scurt.

Situația fluxurilor de numerar în perioada 2014 - 2015 se prezintă astfel :

DENUMIRE ELEMENT	EXERCITIUL FINANCIAR	
	31.12.2014	31.12.2015
Trezorerie netă din activități de exploatare	-50.984	360.447
Trezorerie netă din activități de investiții	30.504	15.457
Trezorerie netă din activități de finanțare	0	0
Trezorerie și echivalent de trez. la începutul exercitiului financiar	1.385.667	1.365.187
Trezorerie și echivalent de trez. la sfârșitul exercitiului financiar	1.365.187	1.740.932

In anul 2015 disponibilitatile societății au crescut cu 375.745 lei.

Principalii indicatori economico-financiari se prezintă astfel :

Nr. Crt.	Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat 2014	Rezultat 2015
1.	Indicatorul lichidității curente	Active curente/Datorii curente	11,73	12,86
2.	Gradul de îndatorare	Capital împrum. / Capital propriu x 100	0	0
3.	Viteza de rotație a debitelor -clienți	Sold mediu clienți/ Cifră afaceri x 365	103 zile	115
4.	Viteza de rotație a activelor imobilizate	Cifră de afaceri/Active imobilizate	0,91	1,01

Lichiditatea curentă indică capacitatea societății de a-și îndeplini obligațiile de plată pe termen scurt. Valorile înregistrate sunt peste nivelul minim recomandat, ceea ce înseamnă că societatea își poate îndeplini obligațiile financiare curente.

Faptul că societatea nu deține capital împrumutat determină ca gradul de îndatorare să fie zero.

Durata medie de incasare a debitelor clienți se menține încă la un nivel ridicat.

Măsurile adoptate în această direcție au vizat :

- implementarea și derularea continuă a unor proceduri de gestionare a riscului de neîncasare a creanțelor asupra clienților incerti și în litigiu, în vederea diminuării acestuia ;
- evaluarea continuă a evoluției riscului de neîncasare și operarea unor ajustări de depreciere a creanțelor.

Pentru anul 2015 nu au fost identificate riscuri imediate și majore privind continuitatea activității de ansamblu a societății. Există însă elemente de risc specifice activității societății ce se pot regăsi pe termen scurt în nivelul și rezultatele acesteia :

- ⇒ lipsa unor opțiuni de valorificare a activelor (terenuri, construcții) reflectată în gradul de ocupare a acestora ;
- ⇒ perpetuarea evoluției nefavorabile în domeniul construcțiilor prin reducerea volumului investițiilor și a finanțărilor aferente ;
- ⇒ menținerea dificultăților de incasare a creanțelor de la clienții și beneficiarii societății, cu influențe nefavorabile asupra lichidității și rezultatelor globale.

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

