



## S.C. UTILAJ GREU S.A.

Capital social: 1.691.467,50 lei

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

Contul: RO33RZBR00000050010951487 Raiffeisen Bank Murfatlar

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

Phone: 0241-234395 Fax: 0372677985

www.utilaj-greu.ro e-mail: utilajgreu@gmail.com

### RAPORT DE GESTIUNE AL ADMINISTRATORILOR PRIVIND ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ ÎN ANUL 2016

#### 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 2016 si alte activități : comert en gros cu produse energetice, 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 si s-a constituit ca societate pe actiuni cu capital integral de stat prin H.G. nr.80/1990 .

**c)** În anul 2016, nu au avut loc fuziuni sau reorganizări ale societății.

**d)** În anul 2016 au fost vândute două mijloace fixe:

- Incărcător frontal DRESSTA 515E
- Incărcător frontal DRESSTA 520E

Valorificarea prin vânzare a acestor active a fost făcută în condițiile aprobate de Consiliul de Administratie, cu o valoare totală de 52.800 lei plus TVA.

**e)** Principala activitate a societății – activitatea de închiriere – înregistrează o creștere cu circa 21% a veniturilor în 2016 față de 2015 urmare încheierii a două noi contracte de încheiere spații pe parcursul anului 2015.

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) rezultat	-156.727 lei
b) cifră de afaceri	1.722.577 lei
c) venituri totale	1.933.160 lei
d) export	nu este cazul
e) costuri totale	2.098.887 lei

% din piață detinut - toate spațiile 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 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 consumatori captivi din spațiile închiriate de la societate și se desfășoară conform reglementărilor autorităților de profil.

f) La data de 31.12.2016 societatea detinea disponibilități bănești în sumă de 904.610 lei, din care

- casă și conturi curente la bănci	327.126 lei
- depozite bancare pe termen scurt	147.484 lei
- titluri ERSTE BOND FLEXIBLE RON	430.000 lei

### 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 construcții deținute în proprietate de societate sunt achiziționate în perioada 2003-2005. Activitatea de prestații cu utilaje de construcții 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 2016, 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 2015-2016 este următoarea :

Activități principale	Anul	Pondere în venituri totale %	Pondere în cifra de afaceri %
Valorificare active prin închiriere	2015	14,7	18,6
	2016	25,0	28,1
Comert	2015	59,2	75,2
	2016	61,3	69,1
Prestări servicii	2015	4,8	6,1
	2016	2,5	2,8

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 specializate. Această activitate nu lucrează cu stocuri, intrările și ieșirile 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 prelunghite în cursul anului 2017.

Posibilitățile de prestări servicii cu utilaje de construcții s-au restrâns treptat începând cu anul 2013 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 2016 .

#### **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 2016 .

#### **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 prestatii cu utilaje de constructii este afectată de asigurarea finanțării în sectorul de constructii, dependent de politicile macro-economice ;
- activitățile de comert si de prestatii cu utilaje de constructii sunt supuse influenței legate de decalaje sezoniere si, în prezent si în perspectivă, riscului restrângerilor de activitate ale beneficiarilor ;
- activitatea de închiriere este afectată de renunțări la spatii, restrângeri de activitate si 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 si reducerea impactului nefavorabil al situației economico-financiare actuale asupra societății :

- pentru clientii 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 si 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 si actionarea în instanță pentru recuperarea tuturor creanțelor si a penalităților aferente ;
- pentru clientii incerti si în litigiu, se va urmări derularea proceselor aflate pe rolul instanțelor de judecată si modul de finalizare a acestora, punându-se în practică deciziile finale adoptate de instanță ;
- potențialii clienti si beneficiari se vor selecta prin adoptarea unor măsuri suplimentare de siguranță privind situația financiară si 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, actionarea promptă în judecată a clienților rău-platnici ;
- excesul de lichidități ale societății se va plasa diversificat si in instrumente financiare cu risc scazut, 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 :

2015 - 632.057 lei

2016 - 617.064 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 2017 vizează achiziționarea unui echipament (pompa) destinat activității de furnizare utilități, valoarea estimată fiind de 19.700 lei și achiziționarea unui teren aflat sub o construcție proprietatea societății, valoarea estimată circa 310.000 lei.

c) Ponderea activității de închiriere a crescut în anul 2016 la 28,1 % din cifra de afaceri, comparativ cu ponderea de 18,6 % înregistrată în anul 2015. 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 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 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. 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. - AERO.

**3.2.** La data de 31.12.2016, capitalul social cuprinde un număr de 676.587 acțiuni cu o valoare nominală de 2,50 lei/acțiune. Structura actionariatului este următoarea :

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

În anul 2016 societatea înregistrează o pierdere de 156.727 lei

**3.3 Descrierea oricăror activități ale societății de achiziționare a propriilor acțiuni**

Societatea nu a achiziționat acțiuni proprii în anul 2016.

**3.4 În cazul în care societatea are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor 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 2016 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 ianuarie 2016 - decembrie 2016, 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 :



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 31.12.2017

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 2016, comparativ cu ultimii trei ani:

Nr crt	Elemente de activ	Valoare la 31.12.2013 -lei-	Valoare la 31.12.2014 -lei-	Valoare la 31.12.2015 -lei-	Valoare la 31.12.2016 -lei-
1	Imobilizări necorporale	386	128	0	0
2	Imobilizări corporale	2976826	2.718.220	2.556.797	2.457.574
	din care :				
	a. terenuri si constructii	2.682.440	2.470.549	2.325.389	1.002.267
	b. instalatii tehnice si masini	293.743	247.275	231.078	188.007
	c. alte instalatii, utilaje si mobilier	643	396	330	264
	d. investitii imobiliare	0	0	0	1.267.036
3	Imobilizări financiare	5.072	4.700	0	0
I.	TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	2.982.284	2.723.048	2.556.797	2.457.574
4	Active circulante	2.576.979	2.243.039	2.610.055	154.319
	din care:				
	- stocuri	191.979	173.758	186.492	52.372
	- creante	999.333	704.094	682.631	585.366
	- disp. bănești + invest. termen scurt	1.385.667	1.365.187	1.740.922	904.581
5	Cheltuieli în avans	1.257	975	210	2.675
	<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>5.560.520</b>	<b>4.967.062</b>	<b>5.167.062</b>	<b>4.002.569</b>

Ponderea dominantă în cadrul activelor societății o detin activele imobilizate, care au în general tendința de scădere de la an la an datorită amortizării, casării și 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).

Situația elementelor de pasiv în anul 2016, comparativ cu ultimii trei ani :

Nr. crt	Elemente de pasiv	Valoare la 31.12.2013 -lei-	Valoare la 31.12.2014 -lei-	Valoare la 31.12.2015 -lei-	Valoare la 31.12.2016 -lei-
1.	Capital social	1.691.468	1.691.468	1.691.468	1.691.468
2.	Prime de capital	162.161	162.161	162.161	0
3.	Rezerve din reevaluare	1.607.887	1.449.573	1.422.124	1.422.125
4.	Rezerve, din care :	2.306.103	2.306.103	2.253.619	655.229
	a. rezerve legale	338.293	338.294	338.294	338.294
	b. alte rezerve	1.967.810	1.967.809	1.915.325	316.935
5.	Rezultat reportat	-89.629	-475.101	-756.968	202.333
6.	Datorii	263.620	191.238	233.490	187.000
7.	Provizioane	0	0	0	0
8.	Venituri în avans	4.560	3.420	2.280	1.140
9.	Profit net minus repart. rezerv. legale	-385.650	-361.800	158.888	-156.727

În anul 2016, societatea nu a făcut investiții.

#### b) Contul de profit și pierdere

Structura contului de profit și pierderi la data de 31.12.2015, comparativ cu ultimii trei ani, este următoarea :

Nr. crt	Indicatori (lei)	Valoare la 31.12.2013 -lei-	Valoare la 31.12.2014	Valoare la 31.12.2015	Valoare la 31.12.2016 -lei-
1	VENITURI DIN EXPLOATARE, din care	2.761.976	2.591.657	2.660.961	1.787.115
2	CIFRA DE AFACERI NETĂ	2.682.626	2.487.776	2.142.627	1.722.577
3	CHELTUIELI DE EXPLOATARE	3.203.522	2.989.544	2.518.959	2.089.887
4	REZULTAT DIN EXPLOATARE	-441.546	-397.887	142.002	-192.052
5	REZULTAT FINANCIAR	57.702	36.087	16.886	35.325
6	VENITURI TOTALE	2.819.679	2.628.074	2.676.418	1.933.160
7	CHELTUIELI TOTALE	3.205.329	2.989.874	2.517.530	2.089.887
8	REZULTAT BRUT	-385.650	-361.800	158.888	-156.727
9	REZULTAT NET	-385.650	-361.800	158.888	-156.727

Veniturile din exploatare realizate în anul 2016 reprezintă c.ca 67,2% din veniturile înregistrate în 2015 și respectiv 64,7% și 68,9% din veniturile realizate în anii 2013 și 2014.

La capitolul cheltuieli, cea mai mare pondere o au cheltuielile activității de bază iar în cadrul acestora, cheltuielile cu marfa reprezintă cca. 52,9%.

Rezultatele pe centre de profit si cheltuieli în ultimii 4 ani sunt următoarele :

Segment de activitate		Pondere în cifra de afaceri %	Venituri (lei)	Cheltuieli (lei)	Rezultat brut (lei)	Rentabilitate directă %
TOTAL ACTIV. DE BAZĂ	an 2016	100	1.734.315	1.945.728	-211.413	
	an 2015	100	2.142.627	2.376.268	-233.641	
	an 2014	100	2.514.309	2.813.802	-299.624	
	an 2013	100	2.682.626	3.066.257	-383.632	
VALORIFICARE ACTIVE PRIN ÎNCHIRIERE	an 2016	28,1	485.196	305.014	180.182	37,2
	an 2015	18,6	398.995	238.609	160.386	40
	an 2014	9,1	227.563	159.808	67.754	29,7
	an 2013	10,4	278.461	277.744	717	0,3
COMERT	an 2016	69,1	1.190.790	1.105.173	85.617	7,2
	an 2015	75,2	1.611.992	1.521.808	90.184	5,6
	an 2014	86,1	2.164.870	2.035.225	129.645	6
	an 2013	82,6	2.215.955	2.080.199	135.756	5,9
PRESTARI SERVICII	an 2016	2,8	50.359	45.085	5.274	10,4
	an 2015	6,1	131.640	120.916	10.724	8,1
	an 2014	3,8	95.342	111.435	-16.093	-
	an 2013	7,0	188.210	170.769	17.441	9,2
CENTRAL SOCIETATE	an 2016	0,4	7.970	490.456	-482.486	
	an 2015	0	0	494.935	-494.935	
	an 2014	0	26.533	507.464	-480.930	
	an 2013	1,0	0	537.546	-537.546	

În anul 2016, s-au înregistrat ajustări de valoare pentru clienți incerti în sumă de 41.008,46 lei

În anul 2016, 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 pretul la furnizor, cât și în ceea ce privește pretul de vânzare cu amănuntul. În anul 2015, adaosul comercial mediu a fost de 5,6 %, iar în anul 2016 adaosul comercial mediu a fost de 7,6%.

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 pretul 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 chirieșilor cu consecința diminuării consumului de utilități.

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 regulă, la existența unui client principal, cu o pondere semnificativă în totalul veniturilor din chirie 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 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.

### **Analiza rezultatelor înregistrate de activitatea de bază în anul 2016 comparativ cu prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli**

Situația veniturilor și cheltuielilor activității de bază în anul 2016 comparativ cu prevederile B.V.C. sunt următoarele :

Activitatea	Program 2016	Realizat 2016
Indicatori		
COMERȚ		
Venituri	1.634.000	1.190.790
Cheltuieli	1.548.600	1.105.173
Profit	85.400	85.617
PRESTATII		
Venituri	115.000	50.359
Cheltuieli	83.700	45.085
Profit	31.300	5.274
ÎNCHIRIERI		
Venituri	456.600	485.196
Cheltuieli	268.400	305.013
Profit	188.200	180.183
CENTRAL		
Venituri	0	7.970
Cheltuieli	495.900	490.456
Profit	-495.900	-482.486
<b>TOTAL</b>		
<b>Venituri</b>	<b>2.205.600</b>	<b>1.734.315</b>
<b>Cheltuieli</b>	<b>2.396.600</b>	<b>1.945.728</b>
<b>Profit</b>	<b>-191.000</b>	<b>-211.413</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 2016 au avut în vedere un rulaj de marfă de 430.000 litri, un pret mediu de achizitie de 3,6 lei/litru si de vânzare de 3,8 lei/litru.

Profitul programat pentru anul 2016 (85.400 lei) a fost stabilit luând în calcul un adaos comercial mediu de 5,5 %.

In anul 2016 s-a înregistrat un rulaj de marfă de 322.427 litri, cu 25% mai mic decât cel programat iar adaosul comercial înregistrat a fost de 7,6%. Aceasta activitate realizează profitul programat urmare conjuncturii favorabile privind raportul dintre pretul de achizitie si pretul de vânzare.

In anul 2016 pretul mediu de achizitie al motorinei a a fost de 3,43 lei/litru, iar cel de vânzare la 3,69 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 a cererii zonale si la nivel national de utilaje de constructii, în anul 2016 această activitate s-a desfășurat cu doi deserventi. In prima jumătate a anului două din cele cinci utilaje au fost valorificate prin vânzare.

Prevederile B.V.C. pentru anul 2016 au fost fundamentate luând în considerare un program de lucru de 1900 ore active si 800 ore stationare ce ar fi putut fi realizate 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.

In 2016 aceasta activitate realizează venituri de doar 50.359 lei reprezentând cca. 45% din veniturile programate prin prestarea a 918 ore functionare si 182 ore stationare cu tarife de 50 lei/h respectiv 24,5 lei /h astfel că această activitate nu reuseste să obțină profitul programat.

In perioada când nu s-au prestat servicii cu utilajele de constructii, deserventii au fost folositi în alte activități desfășurate de societate, în special de pază, asigurată începând cu 2015 de electricianul societății si un paznic.

## 3. INCHIRIERI

In anul 2016 această activitate înregistrează venituri de 485.196 lei, mai mari cu 28.596 lei decât veniturile programate. Cresterea veniturilor este determinată de cresterea consumurilor de energie si apa ale chiriasilor (cu cca. 38.750 lei) costuri care se regăsesc si în venituri.

Cheltuielile înregistrate de această activitate sunt de 305.013 lei, mai mari cu 36.613 lei decât cheltuielile programate, astfel că profitul realizat este de 180.182 lei, mai mic cu 8.018 lei decât profitul programat.

Rezultatul acestei activități este determinat de rezilierea în primele șase luni ale anului a două contracte de închiriere spații.

#### 4. CENTRAL

Cheltuielile înregistrate de acest centru sunt mai mici decât cheltuielile prevăzute de Bugetul de Venituri și Cheltuieli cu cca. 5.190 lei

Depășirile unor categorii de costuri (energie, apa, servicii terți) au fost recuperate de economiile înregistrate de alte categorii de costuri (combustibili, amortizare, impozite taxe.)

Cumulând rezultatele celor patru centre de activitate rezultă pentru activitatea de bază la sfârșitul anului 2016 o pierdere de 211.415 lei față de pierderea prevăzută în Bugetul de Venituri și Cheltuieli de 191.000 lei. Nerealizarea prevederilor BVC este determinată de nerealizarea veniturilor din activitatea de prestații.

Din situația cumulată pentru activitatea de bază se constată că veniturile realizate la 31.12.2016 din activitatea de bază, sunt în procent de 78,6 % față de veniturile programate iar cheltuielile înregistrate sunt în procent de 81,2 % față de cheltuielile programate.

#### SITUATIA CREANTELOR LA 31.12.2016

La data de 31.12.2016 societatea înregistrează un volum de clienți neîncasați de 1.120.267 lei, din care :

a) 503.203 lei - clienți curenți;

b) 617.065 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	22.05.2017	insolventa
2	MULTITRADE & DEVELOPEMENT SRL	3881/118/2010 Tribunalul Constanta	21.03.2017	insolventa
3	SC COMARES SERV SRL	10748/118/2011 Tribunalul Constanta	06.03.2017	insolventa
4	GPA AEROPRODUCT SRL	10619/118/2011 Tribunalul Constanta	22.02.2016	insolventă
5	SC INCO SRL	2706/118/2012 Tribunalul Constanta	Procedura a fost închisă	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	Procedura a fost închisă	insolventă
8	ALEX-MAR AD COLECT SRL	6603/118/2013 Tribunalul Constanta	Inchisa procedura de insolventa	insolventă
9	SC GMR - GLOBAL METAL RECYCLING SRL și STOICA ANDREI VALERIU	23001/212/2013 Judecătoria Constanta	Admisa. Dosar în executare silită	pretentii

10	SC MAMAIA LUXURY CONSTRUCTION SRL	3839/118/2015 Tribunalul Constanta	29.04.2017	insolventă
11	ZAHARIA ELENA (fideiutor al SC ZAR INVEST SRL)	33585/212/2013 Judecatoria Constanta	admis	in executare
12	ATEMPORAL TRANSCONSTRUCT SRL si PALAZ SILEZIA VASILICA	10474/212/2013 Judecatoria Constanta	admis	in executare
13	ALCONS INSTALL SRL	2087/118/2014- Tribunalul Constanta	17.03.2017	insolventa
14	DOXIM TRANS SRL si FIDEIUSORII ACHIHAIEI IULIANA SI ACHIHAIEI MITRUTA	43871/212/2014- Judecatoria Constanta	admis	in executare
15	MORAR TRANS SRL pt. MORAR GEORGE ADRIAN	327/2012 (786/G/2013).	admis	se executa prin poprire
16	SC ADRIS TARIVERDE SRL si CIOARĂ ADRIAN	36180/212/2010 – Judecătoria Constanta	admis	sentinta nu se poate executa, lipsa bunuri
17	BINDELA VASILE pt SC LOR-ALEX COR SRL	194/2015 – BEJ Negoita Steluta	-	executare
18	SC LOR-ALEX COR SRL	5423/118/2014 - Tribunalul Constanta	17.05.2017	insolventa
19	OSLO INVEST	1348/2013	admis	executare
20	SC SARAESA PROJECT SRL	282/118/2015 Tribunalul Constanta	14.03.2017	insolventa
21	Gădei Aurelian, Bindela Cristian, Bucur Mihai pt. SC SARAESA PROJECT SRL	23761/212/2015 Judecatoria Constanta	admis	pretentii
22	ABLAI CADRI	214/G/2013 si nr. 258/G/2013	admis	debitorul a decedat, nu are bunuri
23	SHEIK CARGO	810/2014	admis	executare
24	DOXIM TRANS SRL	6755/118/2015 Tribunalul Constanta	admis	insolventa

### c) Cash flow

La 31.12.2016 soldul disponibilităților bănești este de 904.610 lei; din care 577.484 lei reprezintă plasamente pe termen scurt.

Situația fluxurilor de numerar în perioada 2015 - 2016 se prezintă astfel :

DENUMIRE ELEMENT	EXERCITIUL FINANCIAR	
	31.12.2015	31.12.2016
Trezorerie netă din activități de exploatare	360.447	108.415
Trezorerie netă din activități de investiții	15.457	69.639
Trezorerie netă din activități de finanțare	0	-1.014.405
Trezorerie și echivalent de trez. la începutul exercitiului financiar	1.365.187	1.740.931
Trezorerie și echivalent de trez. la sfârșitul exercitiului financiar	1.740.932	904.580

Principalii indicatori economico-financiarți se prezintă astfel :

Nr. Crt.	Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat 2015	Rezultat 2016
1.	Indicatorul lichidității curente	Active curente/Datorii curente	12,86	9,66
2.	Gradul de îndatorare	Capital împrum. / Capital propriu x 100	0	0
3.	Viteza de rotație a debitelor -clienți	Sold mediu clienți/ Cifra afaceri x 365	115	122
4.	Viteza de rotație a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/Active imobilizate	1,01	0,7

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 utilizează capital împrumutat determină ca gradul de îndatorare să fie zero.

Durata medie de încasare 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 2016 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 încasare 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.

