



## 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](mailto:utilajgreu@gmail.com)

### RAPORT DE GESTIUNE AL ADMINISTRATORILOR PRIVIND ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ ÎN ANUL 2017

#### 1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

**1.1 a)** Societatea are ca obiect principal de activitate “Închirierea și subînchirierea de bunuri imobile proprii și închiriate” – cod 6820 CAEN. Societatea a mai desfășurat în anul 2017 și alte activități : comerț 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 și s-a constituit ca societate pe acțiuni cu capital integral de stat prin H.G. nr.80/1990 .

**c)** În anul 2017, nu au avut loc fuziuni sau reorganizări ale societății.

**d)** În anul 2017 au fost vândute două active:

- Parc Rece nr. 1 – 322.272 lei;

- Atelier Zincare – 166.190 lei.

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

**e)** Principala activitate a societății – activitatea de închiriere – înregistrează o creștere cu circa 16% a veniturilor în 2017 față de 2016 urmare renegocierii contractelor de închiriere spații la începutul anului 2017.

##### 1.1.1 Elemente de evaluare generală

a) rezultat 101.415 lei

b) cifră de afaceri 848.397 lei

c) venituri totale 1.361.968 lei

d) export nu este cazul

e) costuri totale 1.260.555 lei

Procent din piață detinut - toate spațiile existente în zona liberă Murfatlar și oferite spre închiriere sunt în proprietatea societății. Activitatea de comerț en gros cu produse energetice se desfășoară cu un singur beneficiar, o societate de transporturi auto din localitatea Murfatlar care a înregistrat dificultăți financiare în anul 2017.

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 31.12.2017 societatea detinea disponibilități bănești în sumă de 1.442.834 lei, din care:

- titluri ERSTE BOND FLEXIBLE RON 430.000 lei;
- depozite bancare și conturi curente 1.001.971 lei;
- casa 10.863 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 chirișilor, 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 2017, 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 2016-2017 este următoarea :

Activități principale	Anul	Pondere în venituri totale %	Pondere în cifra de afaceri %
Valorificare active prin închiriere	2016	25,0	28,1
	2017	41,3	66,3
Comert	2016	61,3	69,1
	2017	12,5	20,2
Prestări servicii	2016	2,5	2,8
	2017	8,4	13,5

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 MET ROMANIA MARKETING S.R.L. furnizor autorizat A.N.R.E., și redistribuită consumatorilor captivi cu tarife de reținere 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 zonală 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 2018.

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.

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 2017 .

### **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 2017 .

### **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 preț, 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 prețului 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 prestări cu utilaje de construcții este afectată de asigurarea finanțărilor în sectorul de construcții, dependent de politicile macro-economice ;

- activitățile de comerț și de prestări 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.

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 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 :

2016 - 617.064 lei

2017 - 490.011 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 2018 vizează achiziționarea unui teren aflat sub o construcție proprietatea societății, valoarea estimată circa 410.000 lei.

c) Ponderea activității de închiriere a crescut în anul 2017 la 66,3 % din cifra de afaceri, comparativ cu ponderea de 28,1 % înregistrată în anul 2016. Concomitent, a scăzut ponderea activității de comerț de la 69,1% în 2016 la 20,2% în 2017 din cifra de afaceri.

## **2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII**

### **2.1 Amplasarea și caracteristicile principalelor capacități de producție**

Societatea detine în proprietate următoarele active în orasul 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 detine 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 :

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

### **2.2 Descrierea și analiza gradului de uzură al proprietăților societății**

Majoritatea activelor societății sunt construite (achiziționate) 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 chiriași, conform necesităților activităților desfășurate de acestia. O parte din aceste amenajări, conform prevederilor contractuale, revine gratuit societății la expirarea contractelor de închiriere.

### **2.3 Precizarea potențialelor 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 tranzactioneazã pe B.V.B. - AERO.

3.2. La data de 31.12.2017, capitalul social cuprinde un numãr de 676.587 actiuni cu o valoare nominalã de 2,50 lei/actiune. Structura actionariatului este urmãtoarea :

<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 2017 societatea înregistreazã un profit brut de 101.415 lei

#### 3.3 Descrierea oricãror activitãti ale societãtii de achizitionare a propriilor actiuni

Societatea nu a achizitionat actiuni proprii în anul 2017.

#### 3.4 În cazul în care societatea are filiale, precizarea numãrului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mamã detinute de filiale

Societatea nu detine filiale.

#### 3.5 În cazul în care societatea a emis obligatiuni si/sau sau alte titluri de creantã, prezentarea modului în care societatea își achitã obligatiile fatã de detinãtorii de asemenea valori mobiliare

Societatea nu a emis în anul 2017 obligatiuni si/sau alte titluri de creantã.

### 4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII

#### Guvernata corporativã

Guvernata corporativã în societate este combinatia elementelor de control care opereaza impreuna pentru a reglementa relatia dintre toti cei care au interes in companie : actionarii, managementul, angajatii, clientii, furnizorii, etc.

Sursele legale care reglementeaza acest tip de relatii se regasesc in legislatia nationalã referitoare la societatile comerciale, pietele de capital, insolventa, diverse reglementari financiare, etc.

Una din prevederile specifice conceptului, respectiv separarea Consiliului de Administratie de managementul firmei a fost realizatã prin hotãrãrea Adunãrii Generale a Actionarilor din data de 10.04.2007.

Principiile generale ale guvernantei corporatiste sunt aplicate în cadrul societãtii.

#### Consiliul de Administratie

În perioada ianuarie 2017 - decembrie 2017, Consiliul de Administratie al societãtii a fost format din trei membri.

**Directorul general** are încheiat un contract de mandat privind delegarea atributiilor de conducere a societãtii de la Consiliul de Administratie cãtre Directorul general, aprobat de Adunarea Generalã a Actionarilor din 10.04.2007 si prelungit prin acte aditionale.

**Adunarea Generală a Actionarilor** 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.

Actionarii 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 Administrație care acționează ca un organism de monitorizare și control.

Printre atribuțiile importante ale Adunării Generale a Actionarilor 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/restructurare a societății ;
- stabilirea sistemului contabil și de control financiar ;
- numirea și revocarea directorilor, supravegherea activității acestora ;
- organizarea Adunărilor Generale ale Actionarilor, 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 2017, 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 2017, societatea a fost administrată de un consiliu de administrație format din :

- **perioada 01.01.2017 – 31.03.2017**

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

- **perioada 01.04.2017 – 31.12.2017**

- Pascanu Ion reprezentant S.I.F. Transilvania - presedinte
- Teican Mircea Eugeniu reprezentant S.I.F. Transilvania - membru
- Rosu Stefan reprezentant S.I.F. Transilvania - membru

Condițiile de administrare și remunerațiile aferente au fost 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 31.12.2018

b) Nu este cazul.

c) Participarea conducerii executive la capitalul social este următoarea :

Sandrea Alexandru - 9.325 acțiuni

**4.3.** Persoanele menționate la pct. 4.1 și 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 2017, comparativ cu ultimii trei ani:

Nr crt	Elemente de activ	Valoare la 31.12.2014 -lei-	Valoare la 31.12.2015 -lei-	Valoare la 31.12.2016 -lei-	Valoare la 31.12.2017 -lei-
1	Imobilizări necorporale	128	0	0	
2	Imobilizări corporale	<b>2.718.220</b>	<b>2.556.797</b>	<b>2.457.574</b>	<b>2.242.923</b>
	din care :				
	a. terenuri si constructii	2.470.549	2.325.389	1.002.267	858.404
	b. instalatii tehnice si masini	247.275	231.078	188.007	157.853
	c. alte instalatii, utilaje si mobilier	396	330	264	198
	d. investitii imobiliare	0	0	1.267.036	1.226.468
3	Imobilizări financiare	<b>4.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
I.	<b>TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>2.723.048</b>	<b>2.556.797</b>	<b>2.457.574</b>	<b>2.424.923</b>
4	Active circulante	<b>2.243.039</b>	<b>2.610.055</b>	<b>154.319</b>	<b>1.836.713</b>
	din care:				
	- stocuri	173.758	<b>186.492</b>	52.372	56.391
	- creante	704.094	<b>682.631</b>	585.366	337.492
	- disp. bănești + invest. termen scurt	1.365.187	<b>1.740.922</b>	904.581	1.442.830
5	Cheltuieli în avans	975	210	2.675	1.607
	<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>4.967.062</b>	<b>5.167.062</b>	<b>4.002.569</b>	<b>4.081.243</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 bilant (imobilizări corporale, stocuri, titluri de participare, clienți).

Situatia elementelor de pasiv în anul 2017, comparativ cu ultimii trei ani :

Nr. crt	Elemente de pasiv	Valoare la 31.12.2014 -lei-	Valoare la 31.12.2015 -lei-	Valoare la 31.12.2016 -lei-	Valoare la 31.12.2017 -lei-
1.	Capital social	1.691.468	1.691.468	1.691.468	1.691.468
2.	Prime de capital	162.161	162.161	0	0
3.	Rezerve din reevaluare	1.449.573	1.422.124	1.422.125	1.336.433
	Rezerve, din care :	2.306.103	2.253.619	655.229	655.229
4.	a. rezerve legale	338.294	338.294	338.294	338.294
	b. alte rezerve	1.967.809	1.915.325	316.935	316.935
5.	Rezultat reportat	-475.101	-756.968	202.333	131.915
6.	Datorii	191.238	233.490	187.000	164.783
7.	Provizioane	0	0	0	0
8.	Venituri în avans	3.420	2.280	1.140	0
9.	Profit net minus repart. rezerv. legale	-361.800	158.888	-156.727	101.415

În anul 2017, societatea nu a facut investitii.

## b) Contul de profit si pierdere

Structura contului de profit si pierderi la data de 31.12.2017, comparativ cu ultimii trei ani, este următoarea :

Nr. crt	Indicatori (lei)	Valoare la 31.12.2014	Valoare la 31.12.2015	Valoare la 31.12.2016 -lei-	Valoare la 31.12.2017 -lei-
1	VENITURI DIN EXPLOATARE, din care	2.591.657	2.660.961	1.787.115	1.359.930
2	CIFRA DE AFACERI NETĂ	2.487.776	2.142.627	1.722.577	848.397
3	CHELTUIELI DE EXPLOATARE	2.989.544	2.518.959	2.089.887	1.260.534
4	REZULTAT DIN EXPLOATARE	-397.887	142.002	-192.052	99.396
5	REZULTAT FINANCIAR	36.087	16.886	35.325	2.019
6	VENITURI TOTALE	2.628.074	2.676.418	1.933.160	1.361.968
7	CHELTUIELI TOTALE	2.989.874	2.517.530	2.089.887	1.260.553
8	REZULTAT BRUT	-361.800	158.888	-156.727	101.415
9	REZULTAT NET	-361.800	158.888	-156.727	101.415

Veniturile din exploatare realizate în anul 2017 reprezintă c.ca 76,1% din veniturile înregistrate în 2016 si respectiv 51,1% si 52,5% din veniturile realizate în anii 2015 si 2014.

La capitolul cheltuieli, cea mai mare pondere o au cheltuielile activității de bază iar în cadrul acesteia, cheltuielile cu marfa reprezintă c.ca. 50%.

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 2017	100	864.617	1.197.050	-331.826	
	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	
VALORIFICARE ACTIVE PRIN ÎNCHIRIERE	an 2017		563.037	416.143	146.894	26,1
	an 2016	28,1	485.196	305.014	180.182	37,2
	an 2015	18,6	398.995	238.609	160.386	40,0
	an 2014	9,1	227.563	159.808	67.754	29,7
COMERT	an 2017		171.140	161.907	9.233	5,4
	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
PRESTARI SERVICII	an 2017		114.220	79.245	34.975	30,6
	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	-
CENTRAL SOCIETATE	an 2017		16.220	539.755	-522.927	
	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	

În anul 2017, s-au înregistrat ajustări de valoare pentru clienți incerti în sumă de 15.076 lei.

În anul 2017, 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 furnizor, cât și în ceea ce privește prețul de vânzare cu amănuntul. În anul 2016, adaosul comercial mediu a fost de 7,6 %, iar în anul 2017 adaosul comercial mediu a fost de 5,7%.

O eventuală creștere a profitului din această activitate depinde doar de mărirea rulajului de marfă și nu prin majorări de prețuri. Chiar și în această situație, activitatea este influențată de evoluția pe parcursul anului a raportului preț achiziție / preț 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 al singurului beneficiar al acestei activități, respectiv o societate de transporturi auto din Murfatlar.

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 la stadiul și evoluția 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.

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 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 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 2017 comparativ cu prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli**

Situatia veniturilor si cheltuielilor activității de bază în anul 2017 comparativ cu prevederile B.V.C. sunt următoarele :

<b>Activitatea</b>		<b>Program 20167</b>	<b>Realizat 2017</b>
	<b>Indicatori</b>		
COMERT	Venituri	1.295.000	171.140
	Cheltuieli	1.207.950	161.907
	Profit	87.050	9.233
PRESTATII	Venituri	93.250	114.220
	Cheltuieli	64.240	79.245
	Profit	29.010	34.975
ÎNCHIRIERI	Venituri	480.500	563.037
	Cheltuieli	359.495	416.143
	Profit	121.005	146.894
CENTRAL	Venituri	-	16.220
	Cheltuieli	535.520	539.147
	Profit	-535.520	-522.927
<b>TOTAL</b>	<b>Venituri</b>	<b>1.868.750</b>	<b>864.617</b>
	<b>Cheltuieli</b>	<b>2.167.250</b>	<b>1.196.443</b>
	<b>Profit</b>	<b>-298.455</b>	<b>-331.826</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 2017 au avut în vedere un rulaj de marfă de 350.000 litri, un pret mediu de achizitie de 3,45 lei/litru si de vânzare de 3,70 lei/litru.

Profitul programat pentru anul 2017 (87.050 lei) a fost stabilit luând în calcul un adaos comercial mediu de 7,2 %.

În anul 2017 s-a înregistrat un rulaj de marfă de 44.557 litri, mult sub nivelul celui programat iar adaosul comercial înregistrat a fost de 6%. Aceasta activitate a fost influentată de situatia economică precară a beneficiarului care înregistra la începutul anului 2017 datorii de cca. 430.000 lei. Urmare acestui fapt această activitate a fost sistată începând cu 10.03.2017 până la achitarea integrală a datoriilor.

SC TAS SRL, singurul beneficiar al acestei activități si-a achitat integral datoriile până în decembrie 2017.

În aceste conditii activitatea realizează la 31.12.2017 un profit de 9.233 lei cu cca. 72.820 lei mai puțin față de profitul programat.

## 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 2017 această activitate s-a desfășurat cu doi deserventi si cele trei utilaje detinute de societate.

Prevederile B.V.C. pentru anul 2017 au fost fundamentate luând în considerare un program de lucru de 1700 ore active si 330 ore stationare cu următoarele tarife :

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

In 2017 activitatea de prestatii cu utilaje de constructii a realizat venituri de 114.220 lei, mai mari cu 20.970 lei decât veniturile programate.

Această activitate înregistrează o depășire a costurilor cu salariile de cca. 11700 lei urmare a faptului că veniturile s-au realizat prin desfășurarea activității în salturi cu un program de lucru de 10-12 ore /zi (ore suplimentare)

Activitatea de prestatii înregistrează un profit de 34.975 lei, mai mare cu 5.965 lei decât 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 2017 aceasta activitate înregistreaza venituri de 562.037 lei, mai mari cu 82.537 lei față de veniturile programate.

Cresterea veniturilor este determinată de :

- cresterea consumurilor de energie si apă ale chirișilor, costuri care se regăsesc si în venituri (c.ca 35.040 lei)
- renegocierea contractelor de închiriere determinata de cresterea impozitului pe constructii (c.ca 47.500)

Cheltuielile înregistrate de această activitate sunt de 416.143 lei, mai mari cu 56.647 lei decât cheltuielile programate, astfel că profitul realizat este de 146.894 lei, mai mare cu 25.890 lei față de profitul programat.

Depășirea costurilor este determinată în principal de:

- cresterea consumurilor de utilități ale chirișilor (cca. 35.040 lei)
- cresterea costurilor cu impozite si taxe (cca. 22.260 lei)

### **4. CENTRAL**

Cheltuielile înregistrate de acest centru sunt mai mici decât cheltuielile prevăzute de Bugetul de Venituri si Cheltuieli cu cca. 12.590 lei

Depășirile unor categorii de costuri (materiale, piese schimb,obiecte de inventar, servicii terti, impozite) au fost recuperate de economiile înregistrate de alte categorii de costuri (combustibili, utilități, amortizare) precum si prin obtinerea unor venituri din valorificarea unor materiale recuperabile.

Cumulând rezultatele celor patru centre de activitate rezultă pentru activitatea de bază la sfârșitul anului 2017 o pierdere de 331.826 lei față de pierderea prevăzută în Bugetul de Venituri si Cheltuieli de 298.455 lei. Nerealizarea prevederilor BVC este determinată de nerealizarea veniturilor din activitatea de comert.

## SITUATIA CREANTELOR LA 31.12.2017

La data de 31.12.2017 societatea înregistrează un volum de clienti neîncasati de 777.103,91 lei (în scădere cu 343.163,7 lei fata de volumul de clienti neîncasati la data de 31.12.2016) din care:

- a) 287.093,17 lei – clienti curenti (în scădere cu 216.109,96 lei față de 31.12.2016);
- b) 490.010,74 lei – clienti in litigiu si incerti (în scădere cu 127.053,74 lei față de 31.12.2016);

Pentru recuperarea sumelor reprezentând clienti curenti si în litigiu, societatea a întreprins următoarele demersuri:

- somatii, concilieri;
- cereri de ordonante de plată;
- actiuni în răspundere contractuală (pretentii);
- executări silit;
- cereri pentru deschiderea procedurii de insolventă;
- implicarea în activitatea comitetului creditorilor (în unele cazuri)
- propuneri pentru formularea de actiuni în atragerea răspunderii administratorilor;
- contestatii împotriva tabelului preliminar al creanțelor, acolo unde a fost cazul.

Nr. crt.	Client	Nr. dosar	Termen	Obiect
1	SC PAMCONSTRUCT INVEST SRL	5466/118/2009 Tribunalul Constanta	12.03.2018	insolventa
2	MULTITRADE & DEVELOPEMENT SRL	3881/118/2010 Tribunalul Constanta	22.05.2018	insolventa
3	SC COMARES SERV SRL	10748/118/2011 Tribunalul Constanta	23.04.2018	insolventa
4	GPA AEROPRODUCT SRL	10619/118/2011 Tribunalul Constanta	23.04.2018	insolventă
5	SC CORECT INVEST SRL si SAMOILĂ IONEL LAURENTIU	6972/212/2013 Judecătoria Constanta	In executare silita	Se încearcă identificarea bunurilor
6	SC GMR - GLOBAL METAL RECYCLING SRL si STOICA ANDREI VALERIU	23001/212/2013 Judecătoria Constanta	Admisa. Dosar in executare silita	pretentii
7	SC MAMAIA LUXURY CONSTRUCTION SRL	3839/118/2015 Tribunalul Constanta	16.04.2018	insolventă
8	ZAR INVEST SRL	3384/118/2017 Judecătoria Constanta	19.03.2018	Insolventă
9	ATEMPORAL TRANSCONSTRUCT SRL si PALAZ SILEZIA VASILICA	10474/212/2013 Judecătoria Constanta	admis	în executare
10	ALCONS INSTALL SRL	2087/118/2014- Tribunalul Constanta	09.03.2018	insolventă
		43871/212/2014- Judecătoria Constanta.	admis	în executare
11	FIDEIUSORII DOXIM TRANS SRL, ACHIHAIEI IULIANA SI ACHIHAIEI MITRUTA	17514/212/2016 Judecătoria Constanta.	actiune revocatorie a contr. de vanzare-cumparare a apartam. ce face parte din masa bunurilor de executat. Impotriva DOXIM TRANS SRL procedura de insolventa a fost închisă	în curs de judecare, termen 23.04.2018

12	SC ADRIS TARIVERDE SRL si CIOARĂ ADRIAN	36180/212/2010 – Judecătoria Constanta	admis	în executare
13	BINDELA VASILE pt SC LOR-ALEX COR SRL	194/2015 – BEJ Negoita Steluta	-	executare
14	SC SARAESA PROJECT SRL	282/118/2015 Tribunalul Constanta	suspendat până la solutionarea actiunii în atragerea răspunderii administratorilor	insolventă
15	Gădei Aurelian, Bindela Cristian, Bucur Mihai pt. SC SARAESA PROJECT SRL	23761/212/2015 Judecătoria Constanta	admis	Pretenții, sentința se execută prin poprire
16	ABLAI CADRI	214/G/2013 si nr. 258/G/2013	admis	debitorul a decedat, nu are bunuri
17	ECOPREF CONSTRUCT SRL	3806/118/2017	12.03.2018	insolventă
19	CORECT INVEST SRL	7807/118/2017	16.05.2018	insolventă

În anul 2017, societatea a încasat suma de 79.419 lei reprezentând clienți incerti.

### c) Cash flow

La 31.12.2017 soldul disponibilităților bănești este de 1.442.834 lei; din care cca. 880.000 lei reprezintă plasamente pe termen scurt.

Situația fluxurilor de numerar în perioada 2016 - 2017 se prezintă astfel :

DENUMIRE ELEMENT	EXERCITIUL FINANCIAR	
	31.12.2016	31.12.2017
Trezorerie netă din activități de exploatare	108.415	41.895
Trezorerie netă din activități de investiții	69.639	496.449
Trezorerie netă din activități de finanțare	-1.014.405	-95
Trezorerie și echivalent de trez. la începutul exercitiului financiar	1.740.931	904.580
Trezorerie și echivalent de trez. la sfârșitul exercitiului financiar	904.580	1.442.829

Principali indicatori economico-financiarți se prezintă astfel :

Nr. Crt.	Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat 2016	Rezultat 2017
1.	Indicatorul lichidității curente	Active curente/Datoriile curente	9,66	13,36
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	122	143
4.	Viteza de rotație a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/Active imobilizate	0,7	0,38

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 2017 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.

