



SC. UTILAJ GREU S.A.

Capital social: 1.691.467,50 lei

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

Contul: RO33RZBR0000060010951487 Raiffeisen Bank Murfatlar

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

Phone: 0241-234395 Fax: 0372877985

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

RAPORT DE GESTIUNE AL ADMINISTRATORULUI UNIC PRIVIND ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ ÎN ANUL 2018

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 2018 și activități de prestări servicii (cu utilaje de construcții, de distribuție utilități).

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

c) În anul 2018, nu au avut loc fuziuni sau reorganizări ale societății.

d) În anul 2018 au fost vândute următoarele active:

- Atelier 511 – 61.132 lei;
- Atelier reparatii – 324.749 lei;
- Atelier instalatii – 318.274 lei.

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

e) Principala activitate a societății – activitatea de închiriere – înregistrează o creștere cu circa 30% a veniturilor în 2018 față de 2017 iar veniturile din activitatea de prestări servicii înregistrează o creștere de circa 15% față de 2017.

1.1.1 Elemente de evaluare generală

- a) rezultat 333.484 lei
- b) cifră de afaceri 869.491 lei
- c) venituri totale 1.584.383 lei
- d) export nu este cazul
- e) costuri totale 1.215.393 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 nu s-a desfășurat în anul 2018 urmare dificultăților economice ale societății de transporturi auto din Murfatlar, această societate fiind singurul colaborator (beneficiar).

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 31.12.2018 societatea detinea disponibilități bănești în sumă de 894.418,45 lei, din care:

- titluri ERSTE BOND FLEXIBLE RON 430.000 lei;
- depozite bancare și conturi curente 458.268,96 lei;
- casa 6.149,49 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, Medeidia, Aeghea. 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 chiriasilor, pe cheltuiala acestora.

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

b) Ponderea principalelor activități în veniturile totale si cifra de afaceri, în perioada 2016-2018 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
	2018	46,5	84,7
Comert	2016	61,3	69,1
	2017	12,5	20,2
	2018	0	0
Prestări servicii	2016	2,5	2,8
	2017	8,4	13,5
	2018	8,3	15,2

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

1.1.3 Evaluarea activității de aprovizionare (surse indigene, import)

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

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

1.1.4 Evaluarea activității de vânzare

a) Societatea are o pozitie dominantă în Zona Libera Murfatlar, detinând în proprietate toate activele si dotările cu utilități existente în perimetrul respectiv. Aceste active mari pot fi închiriate în principal pentru activități de productie si depozitare ce vizeaza perioade medii / lungi de timp. Activele mai mici din afara Zonei Libere fac de regula obiectul unor contracte de închiriere de 1 an, cu posibilitate de prelungire. În actuala conjunctură zonala mai puțin favorabila din punct de vedere economic si imobiliar, este posibil ca unele din aceste contracte să nu mai fie prelungite în cursul anului 2019.

Posibilitatile de prestări servicii cu utilaje de constructii s-au restrâns treptat începând cu anul 2013 datorita blocajelor înregistrate în finantarea constructiilor si diminuării lucrarilor de investitii semnificative.

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

1.1.5 Evaluarea aspectelor legate de angajati

a) Societatea înregistrează un număr de 10 salariatii. Salariatii nu sunt membri de sindicat.

b) Raporturile dintre manager si angajati sunt bune, nu au existat elemente conflictuale în anul 2018 .

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 2018.

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 privilegiului proprietarului asupra bunurilor mobile ale chirasului ce se află în spațiul închiriat în conformitate cu art. 1730 pct.1 Cod civil, condiții de indexare a pretului sau de renegociere a acestuia, penalități de întârziere, daune interese, etc.

Societatea nu este supusă riscului de credit.

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

- activitatea de prestații cu utilaje de construcții este afectată de asigurarea finanțărilor în sectorul de construcții, dependent de politicile macro-economice ;
- activitatea de închiriere este afectată de renunțări la spații, restrângeri de activitate și eventualele solicitări de reesalonare a debitorilor, 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 debitorilor reprezentând chirii vor fi luate în considerare numai după achitarea la zi a tuturor debitorilor 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

2018 - 380.722,84 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 2019 vizează reabilitarea „Liniei Aeriene” de alimentare cu energie electrică, valoarea estimată circa 39.000 lei.

c) Ponderea activității de închiriere a crescut în anul 2018 la 84,7 % din cifra de afaceri, comparativ cu ponderea de 66,3 % înregistrată în anul 2017 și de 28,1% înregistrată în anul 2016.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII

2.1 Amplasarea și caracteristicile principalelor capacități de producție

Societatea detine 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 11.600 mp ;
- Ateliere pentru producție-depozitare, cu suprafețe individuale cuprinse între 300-1.700 mp, în suprafață totală de 3.700 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 :

- 66.570 mp în orașul Murfatlar
- 9.270 mp în orașul Medgidia
- 6.507 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 chiriasi, 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 potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății

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 31.12.2018, capitalul social cuprinde un număr de 676.587 acțiuni cu o valoare nominală de 2,50 lei/acțiune. Structura actionariatului este următoarea :

Actionar	Nr.actiuni	%
S.I.F. Transilvania	476.226	70,39
Alți actionari	200.361	29,61

În anul 2018 societatea înregistrează un profit brut de 368.990 lei.

3.3 Descrierea oricăror activități ale societății de achiziționare a propriilor acțiuni

Societatea nu a achiziționat acțiuni proprii în anul 2018.

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

Societatea nu deține 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 deținătorii de asemenea valori mobiliare

Societatea nu a emis în anul 2018 obligațiuni și/sau alte titluri de creanță.

4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII

Gubernata corporativă

Gubernata corporativă în societate este combinația elementelor de control care operează împreună pentru a reglementa relația dintre toți cei care au interes în companie : actionarii, 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/Administratorului Unic de managementul firmei a fost realizată prin hotărârea Adunării Generale a Actionarilor din data de 10.04.2007.

Principiile generale ale guvernantei corporatiste sunt aplicate în cadrul societății.

Consiliul de Administratie

În perioada ianuarie 2018 - aprilie 2018, Consiliul de Administratie al societății a fost format din trei membri. Începând cu data de 17.04.2018, societatea a fost administrată de un singur Administrator.

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 Actionarilor din 10.04.2007 și 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 guvernare corporativă din cadrul societății se bazează pe o structură dublă : Directorul General care gestionează activitatea curentă a societății și Consiliul de Administrație / Administratorului Unic 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 / Administratorului Unic ;
- pronunțarea asupra gestiunii Consiliului de Administrație / Administratorului Unic ;
- stabilirea Bugetului de Venituri și Cheltuieli.

Printre atribuțiile importante ale Consiliului de Administrație / Administratorului Unic 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 / Administratorului Unic sunt întocmite și sunt publicate în conformitate cu legislația națională.

Pentru situațiile financiare ale anului 2018, 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 2018, societatea a fost administrată astfel :

- perioada 01.01.2018 – 16.04.2018 – Consiliu de Administrație cu trei membrii:

- 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

- perioada 17.04.2018 – 31.12.2018 – Administrator Unic

- Rosu Stefan reprezentant S.I.F. Transilvania - Administrator Unic

Condițiile de administrare și remunerațiile aferente au fost stabilite prin contracte încheiate 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 adiționale până la 31.12.2019.

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. SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

a) Elemente de bilanț

Situația elementelor de activ în anul 2018, comparativ cu ultimii trei ani:

Nr. crt.	Elemente de activ	Valoarea la 31.12.2015	Valoarea la 31.12.2016	Valoarea la 31.12.2017	Valoarea la 31.12.2018
1	Imobilizări necorporale	0	0	0	
2	Imobilizări necorporale din care:	2.556.797	2.457.574	2.242.923	2.343.224
	a. terenuri și construcții	2.325.389	1.002.267	858.404	728.302
	b. instalații tehnice și mașini	231.078	188.007	157.853	140.387
	c. alte instalații, utilaje și mobilier	330	264	198	132
	d. investiții imobiliare	0	1.267.036	1.226.468	1.474.403
3	Imobilizări financiare	0	0	0	0
I.	TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	2.556.797	2.457.574	2.242.923	2.343.224

4	Active circulante din care:	2.610.055	1.544.994	1.838.320	1.953.618
	- stocuri	186.492	52.372	56.391	42.674
	- creante	682.631	585.366	337.492	1.016.526
	- disp. bănești + invest. termen scurt	1.740.922	904.581	1.442.830	894.418
5	Cheltuieli în avans	210	2.675	1.607	1.827
	TOTAL ACTIV	5.167.062	4.002.569	4.081.243	4.298.669

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 2018, comparativ cu ultimii trei ani :

Nr. crt	Elemente de pasiv	Valoare la 31.12.2015 -lei-	Valoare la 31.12.2016 -lei-	Valoare la 31.12.2017 -lei-	Valoare la 31.12.2018 -lei-
1.	Capital social	1.691.468	1.691.468	1.691.468	1.691.468
2.	Prime de capital	162.161	0	0	0
3.	Rezerve din reevaluare	1.422.124	1.422.125	1.336.433	1.234.147
4.	Rezerve, din care :	2.253.619	655.229	655.229	655.229
	a. rezerve legale	338.294	338.294	338.294	338.294
	b. alte rezerve	1.915.325	316.935	316.935	316.935
5.	Rezultat reportat	-756.968	202.333	131.915	234.201
6.	Datorii	233.490	187.000	164.783	150.140
7.	Provizioane	0	0	0	0
8.	Venituri în avans	2.280	1.140	0	0
9.	Profit net minus repart. rezerv. legale	158.888	-156.727	101.415	333.484

În anul 2018, societatea a achiziționat un teren în suprafața de 1.300 mp, în valoare de 305.363,90 lei, achiziție prevăzută în programul de investiții.

b) Contul de profit și pierdere

Structura contului de profit și pierderi la data de 31.12.2018, comparativ cu ultimii trei ani, este următoarea :

Nr. crt	Indicatori (lei)	Valoare la 31.12.2015 -lei-	Valoare la 31.12.2016 -lei-	Valoare la 31.12.2017 -lei-	Valoare la 31.12.2018 -lei-
1	VENITURI DIN EXPLOATARE, din care	2.660.961	1.787.115	1.359.930	1.571.700
2	CIFRA DE AFACERI NETĂ	2.142.627	1.722.577	848.397	869.491
3	CHELTUIELI DE EXPLOATARE	2.518.959	2.089.887	1.260.534	1.215.381
4	REZULTAT DIN EXPLOATARE	142.002	-192.052	99.396	356.319
5	REZULTAT FINANCIAR	16.886	35.325	2.019	12.671
6	VENITURI TOTALE	2.676.418	1.933.160	1.361.968	1.584.383
7	CHELTUIELI TOTALE	2.517.530	2.089.887	1.260.553	1.215.393
8	REZULTAT BRUT	158.888	-156.727	101.415	368.990
9	REZULTAT NET	158.888	-156.727	101.415	333.484

Veniturile din exploatare realizate în anul 2018 reprezintă cca. 115,5% din veniturile înregistrate în 2017 și respectiv 87,9% și 59,1% din veniturile realizate în anii 2016 și 2015.

La capitolul cheltuieli, cea mai mare pondere o au cheltuielile activității de bază, 96,1%, din care cheltuielile cu taxe, impozite și amortizare reprezintă 18,1%.

Rezultatele pe centre de profit și 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 ACTIVITATE DE BAZĂ	an 2018	100	870.496	1.168.820	-298.324	
	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	
VALORIFICARE ACTIVE PRIN ÎNCHIRIERE	an 2018	84,7	736.944	543.060	193.884	26,3
	an 2017	66,3	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
COMERT	an 2018	0	0	401	-401	
	an 2017	20,2	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
PRESTARI SERVICII	an 2018	15,2	132.115	87.281	44.834	33,9
	an 2017	13,5	114.220	79.245	34.975	30,6
	an 2016	2,6	50.359	45.085	5.274	10,4
	an 2015	6,2	131.640	120.916	10.724	8,1
CENTRAL SOCIETATE	an 2018	0,1	1.438	538.079	-536.641	
	an 2017	1,9	16.220	539.755	-522.927	
	an 2016	0,2	7.970	490.456	-482.486	
	an 2015	0	0	494.935	-494.935	

În anul 2018, societatea a desfășurat următoarele tipuri de activități :

- activități de închiriere, obiectul principal de activitate ;
- prestări servicii (în principal, prestări cu utilaje de construcții) ;

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 chiriasilor 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 2018 comparativ cu prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli**

Situația veniturilor și cheltuielilor activității de bază în anul 2018 comparativ cu prevederile B.V.C. sunt următoarele :

Activitatea Indicatori	Program 2018	Realizat 2018
COMERT		
Venituri	1.060.300	0
Cheltuieli	1.012.450	-401
Profit	47.850	-401
PRESTATII		
Venituri	105.000	132.115
Cheltuieli	79.550	87.281
Profit	24.450	44.834
ÎNCHIRIERI		
Venituri	520.000	736.944
Cheltuieli	395.900	543.060
Profit	124.100	193.884
CENTRAL		
Venituri	-	1.438
Cheltuieli	537.500	538.079
Profit	-537.500	-536.641
TOTAL		
Venituri	1.685.300	870.496
Cheltuieli	2.025.400	1.168.820
Profit	-340.100	-298.324

1. COMERT

Activitatea de comerț en-gros cu produse energetice a constat în comercializarea de motorină la stația de alimentare carburanți proprietatea societății și închiriată unicului beneficiar, o societate de transporturi auto din localitatea Murfatlar.

În anul 2018 această activitate nu s-a mai desfășurat urmare a dificultăților economice ale societății de transporturi auto.

2. PRESTATII

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

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

În anul 2018 această activitate s-a desfășurat cu doi deservenți și cele trei utilaje deținute de societate.

Prevederile B.V.C. pentru anul 2018 au fost fundamentate luând în considerare un program de 2100 ore active cu un tarif de 50 de lei/oră.

În 2018 activitatea de prestatii cu utilaje de constructii a realizat venituri de 132.115 lei, mai mari cu 27.115 lei față de veniturile programate.

Această activitate înregistrează o depășire a costurilor cu salariile de cca. 16.245 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 44.834 lei, mai mare cu 19.384 lei față de profitul programat.

În 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

În anul 2018 aceasta activitate înregistrează venituri de 736.944 lei, mai mari cu 216.944 lei față de veniturile programate.

Cresterea veniturilor este determinată de :

- creșterea consumurilor de energie si apă ale chiriasilor, costuri care se regăsesc si în venituri (c.ca 152.500 lei)
- derularea unui contract de închiriere ce urma să fie reziliat în ianuarie 2018 (cca. 32.400 lei).
- creșterea cursului euro (unul dintre contracte a fost negociat în euro)

Cheltuielile înregistrate de această activitate sunt de 543.060 lei, mai mari cu 147.160 lei față de cheltuielile programate, astfel că profitul realizat este de 193.884 lei, mai mare cu 69.784 lei față de profitul programat.

Depășirea costurilor este determinată în principal de creșterea consumurilor de utilități ale chiriasilor (cca. 152.500 lei)

4. CENTRAL

Cheltuielile înregistrate de acest centru sunt la nivelul cheltuielilor prevăzute de Bugetul de Venituri si Cheltuieli.

Depășirile unor categorii de costuri (materiale, piese schimb, obiecte de inventar, servicii terți) au fost recuperate de economiile înregistrate de alte categorii de costuri (utilități, colaboratori, amortizare).

Cumulând rezultatele celor patru centre de activitate rezultă pentru activitatea de bază la sfârșitul anului 2018 o pierdere de 298.324 lei față de pierderea prevăzută în Bugetul de Venituri si Cheltuieli de 340.100 lei.

SITUATIA CREANTELOR LA 31.12.2018

La data de 31.12.2018 societatea înregistrează un volum de clienți neîncasati de 515.333 lei (în scădere cu 261.171 lei fata de volumul de clienți neîncasati la data de 31.12.2017) din care:

- a) 134.610 lei – clienți curenti (în scădere cu 152.483 lei față de 31.12.2017);
- b) 380.723 lei – clienți în litigiu si incerti (în scădere cu 109.288 lei față de 31.12.2017);

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

- somatii, concilieri;
- cereri de ordonante de plată;
- actiuni în răspundere contractuală (pretentii);
- executări silite;

- cereri pentru deschiderea procedurii de insolvență;
- implicarea în activitatea comitetului creditorilor (în unele cazuri)
- propuneri pentru formularea de acțiuni în atragerea răspunderii administratorilor;
- contestații 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	2.04.2019	insolventa
2	MULTITRADE & DEVELOPEMENT SRL	3881/118/2010 Tribunalul Constanta	28.05.2019	insolventa
3	SC COMARES SERV SRL	10748/118/2011 Tribunalul Constanta	25.03.2019	insolventa
4	GPA AEROPRODUCT SRL	10619/118/2011 Tribunalul Constanta	13.03.2019	insolventă
5	ZAR INVEST SRL	3384/118/2017 Tribunalul Constanta	06.05.2019	Insolventă
6	ALCONS INSTALL SRL	2087/118/2014- Tribunalul Constanta	09.03.2018	insolventă
7	SC ADRIS TARIVERDE SRL	4706/118/2018 Tribunalul Constanta	06.06.2019	insolventa
8	BINDELA VASILE pt SC LOR-ALEX COR SRL	194/2015 – BEJ Negoita Steluta	-	executare
9	Gădei Aurelian, Bindela Cristian, Bucur Mihai pt. SC SARAESA PROJECT SRL	23761/212/2015 Judecatoria Constanta	admis	Pretentii, sentinta se execută prin poprire
10	ECOPREF CONSTRUCT SRL	3806/118/2017	15.05.2019	insolventă
11	CORECT INVEST SRL	7807/118/2017	17.04.2019	insolventă

În anul 2018, societatea a încasat suma de 89.809 lei reprezentând clienti incerti.

c) Cash flow

La 31.12.2018 soldul disponibilităților bănești este de 894.418 lei; din care 845.000 lei reprezintă plasamente pe termen scurt.

Situatia fluxurilor de numerar în perioada 2017 - 2018 se prezintă astfel :

DENUMIRE ELEMENT	EXERCITIU FINANCIAR	
	31.12.2017	31.12.2018
Trezorerie netă din activitati de exploatare	41.895	-507.439
Trezorerie netă din activitati de investitii	496.449	53.664
Trezorerie netă din activitati de finantare	-95	-94.635
Trezorerie si echivalent de trez. la începutul exercitiului financiar	904.580	1.442.829
Trezorerie si echivalent de trez. la sfârșitul exercitiului financiar	1.442.829	894.418

Principali indicatori economico-financiari se prezintă astfel :

Nr. Crt.	Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat 2017	Rezultat 2018
1.	Indicatorul lichidității curente	Active curente/Datorii curente	13,36	16,34
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	143	69
4.	Viteza de rotație a activelor imobilizate	Cifră de afaceri/Active imobilizate	0,38	0,37

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 s-a redus semnificativ.

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 2018 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 prin închiriere 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 ;

ADMINISTRATOR UNIC
UTILAJ GREU S.A.
jurist Ștefan ROȘU


