



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 2019

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 2019 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 2019, nu au avut loc fuziuni sau reorganizări ale societății.

d) În anul 2019 au fost vândute următoarele active:

- Platforma Parcare – 78.900 lei;
- Camion C2 din Navodari – 1.411.205 lei;
- Parc Rece nr. 2 – 300.599 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 10,9% a veniturilor în 2019 față de 2018 iar veniturile din activitatea de prestări servicii înregistrează o creștere de circa 3,3% față de 2018.

1.1.1 Elemente de evaluare generală

- a) rezultat net 822.494 lei
- b) cifră de afaceri 953.733 lei
- c) venituri totale 2.774.670 lei
- d) export nu este cazul
- e) costuri totale 1.800.700 lei

Procent din piață detinut - toate spațiile existente în zona liberă Murfatlar și oferite spre închiriere sunt în proprietatea societății.

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 consumatorii captivi din spațiile închiriate de la societate și se desfășoară conform reglementărilor autorităților de profil.

f) La data de 31.12. 2019 societatea detinea disponibilități bănești în sumă de 1.188.912 lei, din care 930.000 lei reprezintă plasamente pe termen scurt.

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 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 la punctele de lucru ale acestora.

b) Ponderea principalelor activități în veniturile totale si cifra de afaceri, în perioada 2017-2019 este următoarea :

Activități principale	Anul	Pondere în venituri totale %	Pondere în cifra de afaceri %
Valorificare active prin închiriere	2017	41,3	66,3
	2018	46,5	84,7
	2019	29,5	85,7
Prestări servicii	2017	8,4	13,5
	2018	8,3	15,2
	2019	4,9	14,3

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 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 in 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 2020.

Posibilitatile de prestări servicii cu utilaje de constructii s-au restrâns treptat începând cu anul 2013 datorita 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 9 salariați. Salariații nu sunt membri de sindicat.

b) Raporturile dintre manager si angajati sunt bune, nu au existat elemente conflictuale în anul 2019 .

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 si dezvoltare

Nu au existat cheltuieli de cercetare si dezvoltare în anul 2019 .

1.1.8 Evaluarea activității privind managementul riscului

Cea mai mare parte din relatiile comerciale ale societatii (peste 95%) se desfășoară pe bază de contracte, la care se adauga colaborari 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 prestatii cu utilaje de constructii este afectată de asigurarea finanțării în sectorul de constructii, dependent de politicile macro-economice ;
- 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 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 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 :

2017 - 490.011,00 lei

2018 - 380.722,84 lei

2019 - 312.920,00 lei

În măsura în care se dezvoltă activitatea de prestatii cu utilaje de constructii, lichiditățile societății sunt influentate indirect și de modul de asigurare a finanțărilor în sectorul de constructii.

b) Programul de investitii pentru anul 2020 vizează achiziționarea unui teren în suprafață de cca. 390 mp., valoarea estimată cca. 190.000 lei

c) Ponderea activității de închiriere a crescut în anul 2019 la 85,7 % din cifra de afaceri, comparativ cu ponderea de 84,7 % înregistrată în anul 2018 și de 66,3% înregistrată în anul 2017.

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 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.

La 31.12.2019 societatea detine în patrimoniu următoarele terenuri :

- 56.325 mp în orasul Murfatlar
- 9.270 mp în orasul Medgidia
- 6.213 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 potențialelor 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 tranzactioneazã pe B.V.B. - AERO.

3.2. La data de 31.12.2019, capitalul social cuprinde un numãr de 676.587 actiuni cu o valoare nominalã de 2,50 lei/actiune. Structura actionariatului este urmãtoarea :

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

În anul 2019 societatea înregistreazã un profit brut de 973.970 lei.

3.3 Descrierea oricãror activitãti ale societãtii de achizitionare a propriilor actiuni

Societatea nu a achizitionat actiuni proprii în anul 2019.

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 2019 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/Administratorului Unic 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.

Administrarea societãtii

Incepând cu data de 17.04.2018, societatea este administratã de un singur Administrator.

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

Adunarea Generalã a Actionarilor se desfãsoarã conform prevederilor statutare. UTILAJ GREU S.A. respectã principiul "o actiune, un vot, un dividend". Nu existã actiuni fãrã drept de vot, actiuni care sã confere dreptul la mai multe voturi sau actiuni privilegiate.

Actionarii reprezentând, individual sau împreunã, procentul din capitalul social prevãzut în lege au dreptul :

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

Documentele prezentate se regasesc pe site-ul societății, fiind astfel disponibile pentru toti utilizatorii.

Actul constitutiv

Conform prevederilor actului constitutiv al UTILAJ GREU S.A., sistemul de guvernantă corporativă din cadrul societății se bazează pe o structură dublă : Directorul General care gestionează activitatea curentă a societății și Administratorului Unic 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 Administratorului Unic ;
- pronunțarea asupra gestiunii Administratorului Unic ;
- stabilirea Bugetului de Venituri și Cheltuieli.

Printre atribuțiile importante ale 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 Acționarilor, implementarea hotărârilor.

Controlul intern

Controlul intern al societății are ca obiective :

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

Controlul intern din societate se aplică pe parcursul operațiunilor desfășurate :

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

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

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

Transparența societății

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 Administratorului Unic sunt întocmite și sunt publicate în conformitate cu legislația națională.

Pentru situațiile financiare ale anului 2019, 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 2019 societatea a fost administrată astfel :

• Rosu Stefan - reprezentant S.I.F. Transilvania - Administrator Unic
Condițiile de administrare și remuneratiile aferente au fost stabilite prin contractul încheiat în 17.04.2018, 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 31.12.2020.

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 bilanț

Situația elementelor de activ în anul 2019, comparativ cu ultimii trei ani:

Nr. crt.	Elemente de activ	Valoarea la 31.12.2016	Valoarea la 31.12.2017	Valoarea la 31.12.2018	Valoarea la 31.12.2019
1	Imobilizări necorporale	0	0	0	0
2	Imobilizări necorporale din care:	2.457.574	2.242.923	2.343.224	1.762.653
	a. terenuri și construcții	1.002.267	858.404	728.302	414.907
	b. instalații tehnice și mașini	188.007	157.853	140.387	122.922
	c. alte instalații, utilaje și mobilier	264	198	132	66
	d. investiții imobiliare	1.267.036	1.226.468	1.474.403	1.224.758
3	Imobilizări financiare	0	0	0	0
I.	TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	2.457.574	2.242.923	2.343.224	1.762.653
4	Active circulante din care:	1.544.994	1.838.320	1.953.618	3.208.754
	- stocuri	52.372	56.391	42.674	51.296
	- creanțe	585.366	337.492	1.016.526	1.968.546
	- disp. bănești + invest. termen scurt	904.581	1.442.830	894.418	1.188.912
5	Cheltuieli în avans	2.675	1.607	1.827	2.577
	TOTAL ACTIV	4.002.569	4.081.243	4.298.669	4.973.984

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).

Situatia elementelor de pasiv în anul 2019, comparativ cu ultimii trei ani :

Nr. crt	Elemente de pasiv	Valoare la 31.12.2016 -lei-	Valoare la 31.12.2017 -lei-	Valoare la 31.12.2018 -lei-	Valoare la 31.12.2019 -lei-
1.	Capital social	1.691.468	1.691.468	1.691.468	1.691.468
2.	Prime de capital	0	0	0	0
3.	Rezerve din reevaluare	1.422.125	1.336.433	1.234.147	1.023.655
4.	Rezerve, din care :	655.229	655.229	655.229	620.903
	a. rezerve legale	338.294	338.294	338.294	338.294
	b. alte rezerve	316.935	316.935	316.935	282.609
5.	Rezultat reportat	202.333	131.915	234.201	479.020
6.	Datorii	187.000	164.783	150.140	336.444
7.	Provizioane	0	0	0	0
8.	Venituri în avans	1.140	0	0	0
9.	Profit net minus repart. rezerv. legale	-156.727	101.415	333.484	822.494

În anul 2019, societatea a reabilitat "Linia aeriana" de alimentare cu energie electrică, valoarea 24.865 lei.

b) Contul de profit și pierdere

Structura contului de profit și pierderi la data de 31.12.2019, comparativ cu ultimii trei ani, este următoarea :

Nr. crt	Indicatori (lei)	Valoare la 31.12.2016 -lei-	Valoare la 31.12.2017 -lei-	Valoare la 31.12.2018 -lei-	Valoare la 31.12.2019 -lei-
1	VENITURI DIN EXPLOATARE, din care:	1.787.115	1.359.930	1.571.700	2.769.183
2	CIFRA DE AFACERI NETĂ	1.722.577	848.397	869.491	953.733
3	CHELTUIELI DE EXPLOATARE	2.089.887	1.260.534	1.215.381	1.800.700
4	REZULTAT DIN EXPLOATARE	-192.052	99.396	356.319	968.483
5	REZULTAT FINANCIAR	35.325	2.019	12.671	5.487
6	VENITURI TOTALE	1.933.160	1.361.968	1.584.383	2.774.670
7	CHELTUIELI TOTALE	2.089.887	1.260.553	1.215.393	1.800.700
8	REZULTAT BRUT	-156.727	101.415	368.990	973.970
9	REZULTAT NET	-156.727	101.415	333.484	822.494

Veniturile din exploatare realizate în anul 2019 reprezintă cca. 176,2 % din veniturile înregistrate în 2018 și respectiv 203,6 % și 154,9 % din veniturile realizate în anii 2017 și 2016.

La capitolul cheltuieli, cea mai mare pondere o au cheltuielile activității de bază, 71,3 %, din care cheltuielile cu taxe, impozite și amortizare reprezintă 11,7 %

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 ACTIVITATE DE BAZĂ	an 2019	100	965.547	1.285.618	-320.071	
	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	
VALORIFICARE ACTIVE PRIN ÎNCHIRIERE	an 2019	84,8	820.043	686.918	133.125	15,9
	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
COMERT (activitate închisă)	an 2019	0	0	0	0	0
	an 2018	0	0	401	-401	0
	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
PRESTARI SERVICII	an 2019	14,2	136.540	77.460	59.080	43,3
	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
CENTRAL SOCIETATE	an 2019	1,0	8.964	521.240	-512.276	
	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	

În anul 2019, societatea a desfășurat următoarele tipuri de activități :

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

Rezultatele 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 chiriasi 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 2019 comparativ cu prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli**

Situația veniturilor și cheltuielilor activității de bază în anul 2019 comparativ cu prevederile B.V.C. sunt următoarele :

Activitatea Indicatori	Program 2019	Realizat 2019
PRESTATII		
Venituri	139.820	136.540
Cheltuieli	114.230	77.460
Profit	25.590	59.080
ÎNCHIRIERI		
Venituri	630.000	820.043
Cheltuieli	535.980	686.918
Profit	94.020	133.125
CENTRAL		
Venituri	-	8.964
Cheltuieli	581.610	521.240
Profit	-581.610	-512.276
TOTAL		
Venituri	769.820	965.547
Cheltuieli	1.231.820	1.285.618
Profit	-462.000	-320.071

1. PRESTATII

Activitatea de prestatii cu utilajele de constructie se desfășoară cu deserventii 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 2019 această activitate s-a desfășurat cu un deservent și cele trei utilaje deținute de societate.

Prevederile B.V.C. pentru anul 2019 au fost fundamentate luând în considerare un program de 2790 ore active cu un tarif mediu de 50 de lei/oră.

În 2019 activitatea de prestatii cu utilaje de construcții a realizat venituri de 136.540 lei, mai mici cu 3.280 lei față de veniturile programate.

Această activitate înregistrează o reducere a costurilor cu cca. 36.770 lei urmare a faptului că veniturile s-au realizat prin desfășurarea activității cu un singur deservent.

Activitatea de prestatii înregistrează un profit de 59.080 lei, mai mare cu 33.490 lei față de profitul programat.

2. INCHIRIERI

În anul 2019 această activitate înregistrează venituri de 820.043 lei, mai mari cu cca.190.043 lei față de veniturile programate.

Cresterea veniturilor este determinată de :

- creșterea consumurilor de energie și apă ale chirieșilor, costuri care se regăsesc și în venituri (c.ca 86.400 lei)
- derularea unui contract de închiriere ce urma să fie reziliat în ianuarie 2019 (cca. 32.400 lei).
- creșterea cursului euro (unul dintre contracte a fost negociat în euro)

Cheltuielile înregistrate de această activitate sunt de 686.918 lei, mai mari cu 150.938 lei față de cheltuielile programate, astfel că profitul realizat este de 133.125 lei, mai mare cu cca. 39.100 lei față de profitul programat.

Depășirea costurilor este determinată în principal de creșterea consumurilor de utilități ale chirieșilor, creștere de cca. 86.400 lei, față de consumurile programate.

3. CENTRAL

Cheltuielile înregistrate de acest centru sunt mai mici cu cca. 53.798 lei față de cheltuielile prevăzute de Bugetul de Venituri și Cheltuieli.

Depășirile unor categorii de costuri (impozite și taxe, servicii terți) au fost anulate de economiile înregistrate de alte categorii de costuri (salarii, utilități, colaboratori, amortizare).

Cumulând rezultatele celor trei centre de activitate rezultă pentru activitatea de bază la sfârșitul anului 2019 o pierdere de 320.071 lei față de pierderea prevăzută în Bugetul de Venituri și Cheltuieli de 462.000 lei.

SITUATIA CREANTELOR LA 31.12.2019

La data de 31.12.2019 societatea înregistrează un volum de clienți neîncasați de 411.180 lei (în scădere cu 254.753 lei față de volumul de clienți neîncasați la data de 31.12.2018) din care:

- a) 98.260 lei – clienți curenți (în scădere cu 186.350 lei față de 31.12.2018);
- b) 312.920 lei – clienți în litigiu și incerti (în scădere cu 68.403 lei față de 31.12.2018);

Pentru recuperarea sumelor reprezentând clienți curenți și în litigiu, societatea a întreprins următoarele demersuri:

- somatii, concilierii;
- cereri de ordonante de plată;
- acțiuni 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	06.04.2020	insolventa
2	MULTITRADE & DEVELOPEMENT SRL	3881/118/2010 Tribunalul Constanta	07.04.2020	insolventa
3	SC COMARES SERV SRL	10748/118/2011 Tribunalul Constanta	25.05.2020	insolventa
4	ZAR INVEST SRL	3384/118/2017 Tribunalul Constanta	15.06.2020	Insolvență

5	SC ADRIS TARIVERDE SRL	4706/118/2018 Tribunalul Constanta	07.05.2020	insolventa
6	BINDELA VASILE pt SC LOR-ALEX COR SRL	194/2015 – BEJ Negoita Steluta	-	executare
7	Gădei Aurelian, Bindela Cristian, Bucur Mihai pt. SC SARAESA PROJECT SRL	23761/212/2015 Judecatoria Constanta	admis	Pretentii, sentinta se execută prin poprire
8	ECOPREF CONSTRUCT SRL	3806/118/2017	10.06.2020	insolventă

În anul 2019, societatea a încasat cca. 18500 lei reprezentând clienti incerti.

c) Cash flow

La 31.12.2019 soldul disponibilităților bănești este de 1.188.912 lei; din care 930.000 lei reprezintă plasamente pe termen scurt.

Situatia fluxurilor de numerar în perioada 2018 - 2019 se prezintă astfel :

DENUMIRE ELEMENT	EXERCITIUL FINANCIAR	
	31.12.2018	31.12.2019
Trezorerie netă din activități de exploatare	-507.439	108.030
Trezorerie netă din activități de investiții	53.664	507.576
Trezorerie netă din activități de finanțare	-94.635	-321.113
Trezorerie și echivalent de trez. la începutul exercitiului financiar	1.442.829	894.418
Trezorerie și echivalent de trez. la sfârșitul exercitiului financiar	894.418	1.188.912

Principalii indicatori economico-financiarți se prezintă astfel :

Nr. Crt.	Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat 2018	Rezultat 2019
1.	Indicatorul lichidității curente	Active curente/Datorii curente	16,34	10,40
2.	Gradul de îndatorare	Capital împrum. / Capital propriu x 100	0	0.60
3.	Viteza de rotație a debitelor -clienți	Sold mediu clienți/ Cifra afaceri x 365	69	44
4.	Viteza de rotație a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/Active imobilizate	0,37	0,54

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 față de anul 2018.

Măsurile adoptate în această direcție au vizat :

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

Pentru anul 2019 nu au fost identificate riscuri imediate si majore privind continuitatea activității de ansamblu a societății. Exista insa elemente de risc specifice activitatii societatii ce se pot regasi pe termen scurt in nivelul si rezultatele acesteia :

- ⇒ lipsa unor optiuni de valorificare prin închiriere a activelor (terenuri, constructii) reflectata in gradul de ocupare a acestora ;
- ⇒ perpetuarea evolutiei nefavorabile in domeniul constructiilor prin reducerea volumului investitiilor si a finantarilor aferente ;

ADMINISTRATOR UNIC
UTILAJ GREU S.A.
jurist Ștefan ROȘU

