



***Raportul anual al Consiliului de Administrație în ceea ce privește activitatea
desfășurată de directorii Confort Urban SRL pentru anul 2025***

Prezentul raport este întocmit de Consiliul de Administrație în baza prevederilor art.36 alin.5 din OUG 109/2011 cu modificările și completările ulterioare privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice și analizând raportul de activitate al directorului general și economic pentru semestrul II-anul 2024/anul 2024.

Scurtă prezentare

În luna aprilie 2023 a fost finalizată procedura de selecție a membrilor Consiliului de Administrație, astfel că în data de 27.04.2023 prin HCL 184 se aprobă numirea administratorilor Confort Urban SRL , pentru o perioadă de 4 ani.Componența a Consiliului de Administrație pentru anul 2024 este:

- 1.Căliminte Horia Marius
- 2.Damian Ionel
- 3.Hira Stere
- 4.Timofte Alexandru Marius
- 5.Zarcu Mihaela

Conducerea societății este asigurată de către Consiliul de Administrație în timp ce conducerea executivă a fost delegată directorilor.

Directorii societății cu contract de mandat valabil la data de 31.12.2025 sunt:

Hira Stere-Director General cu mandat până la data de 21.12.2027

Mărgărit Brîndușa Mădălina-Director Economiccu mandat până la data de 16.02.2028

Activitatea desfășurată în anul 2025-rezultate obținute

În data de 16 februarie 2024 prin Decizia 332 , Consiliul de Administrația a aprobat Componenta de management elaborată de Directorul general și pe cea elaborată de Directorul economic.

Astfel au fost aprobate următoarele criterii de performanță :

- realizarea anuala a unui procent de minimum 95% din total venituri propuse si aprobate prin Bugetul anual de venituri si cheltuieli

- realizarea profitului stabilit prin Bugetul de venituri si cheltuieli pentru fiecare an in relatie de directa
- proportionalitate cu gradul de realiare a veniturilor
- realizarea anuala a unui procent de minimum 95% din nivelul stabilit pentru productivitatea muncii,calculat ca raport intre venituri totale si numar mediu de salariati, asa cum va fi stabilit annual prin Bugetul de venituri si cheltuieli
- realizarea in procent de minimum 100% a rentabilitati veniturilor calculata ca raport intre profitul total si venit total, asa cum va fi stabilit anual prin Bugetul de venituri si cheltuieli
- realizarea in procent de maxim 100% a cheltuielilor la 1000 lei venituri asa cum va fi stabilit anual prin Bugetul de venituri si cheltuieli.

Luând în analiză valorile realizate la data de 31.12.2025 ce sunt prezentate în detaliu în capitolul II și prin raportare la indicatorii de performanță stabiliți prin Componenta de management a planului de administrare , rezultatele obținute sunt următoarele:

Nr.Crt	Criteriu conform contract de mandat-plan de administarre	Valoare anuală conform BVC mii lei	Valoare realizată la 31.12.2025 mii lei	Grad îndeplinire la 31.12.2025
1	Realizarea anuala a unui procent de minimum 95% din total venituri propuse ai aprobate prin Bugetul anual de venituri si cheltuieli	94,621.00	114,797.00	121.32
2	Realizarea profitului stabilit prin Bugetul de venituri si cheltuieli pentru fiecare an, in relatie de directa proportionalitate cu gradul de realizare a veniturilor;	7,832.00	4,355.00	55.61
3	Realizarea anuala a unui procent de minimum 95% din nivelul stabilit pentru productivitatea muncii,calculata ca raport intre venituri totale si numar mediu de salariati, asa cum va fi stabilit anual prin Bugetul de venituri si cheltuieli;	248.88	302.65	121.60
4	Realizarea in procent de minimum 100% a rentabilitatii nete a veniturilor calculata ca raport intre profitul total net si venit total;	8.28	3.79	45.83
5	Realizarea in procent de maxim 100% a nivelului cheltuielilor la 1000 lei venituri asa cum va fi stabilit anual prin Bugetul de venituri si cheltuieli	901.46	952.32	94.66

Indicatorii de la punctul 2,4 și 5 au nerealizări datorită creșterii cheltuielilor în anul 2025 peste valoarea planificată, datorată în principal impozitului de construcții, obligație de plată intervenită începând cu anul 2025 prin Titlul X din Legea 227/2015-Codul fiscal.

Prin raportarea valorilor realizate la data de 31.12.2025 înscrise în posturile bilanțiere și prin raportare la Anexa la Ordinul AMEPIP privind stabilirea nivelului minim al indicatorilor de performanță la întreprinderile publice nr.651/24.12.2024, valorile obținute la data de 31.12.2025 sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Nr.Crt	Denumire indicator	Formula	Valoare minimă conf 651/2024	Valoarea realizata la 31.12.2025
1	Rata cheltuielilor de capital	Chelt de capital/Total active	2.46%	3.08%
2	Rata lichidității curente	Active curente/Datorii curente	1.00	3.07
3	Lichiditatea imediată	(Active circulante-stocuri)/Datorii curente	0.80	2.87
4	Levierul	Datorii totale/active totale	>0-<1	0.35
5	Raportul dintre datorie/EBITDA	Datorii totale/EBITDA	>0	3.33
6	Rata de rotație a activelor	Cifra de afaceri/valoarea media a tuturor activelor	0.28	0.89
7	Rata de rotatie a stocurilor	Cifra de afaceri/Valoare stoc mediu	15.37	18.60
8	Rata de rotație a creanțelor	Cifra de afaceri /valoarea medie creante	1.00	1.76
9	Rentabilitatea capitalului propriu	Profit net/Valoare capital propriu	1.96%	5.65%
10	Rentabilitatea activelor	Profit net/total active	1.48%	3.44%
11	Marja profitului din exploatare	Profit din exploatare/Cifra de afaceri netă	1.62%	4.95%
12	Marja netă a profitului	Profit net/cifra de afaceri netă	1.51%	3.99%
13	Rata de creștere a cifrei de afaceri	(CA curent-CA anterior)/CA anterior	2.48%	14.01%
14	Rata de creștere anuală a profitului	(PF curent-PF anterior)/PF anterior	5.03%	0.00%
15	Rata de plata a dividendelor	Dividende plătite/profit net	50.00%	0.00%

În anul 2025, nu au fost plătite dividende astfel că valoarea indicatorului de la punctul 15 este 0. În ceea ce privește indicatorul de la punctul 14 acesta are valoarea zero deoarece în anul 2025 profitul net a scăzut de la 6.761.025 lei în 2024 la 4.355.041 lei.

Analizând situația executiei bugetare pentru anul 2025-ANEXA 1, la data de 31.12.2025 veniturile prognozate au fost realizate în procent de 121% ,bugetat 94.621 mii lei, realizat 114.797 mii lei(114.704 mii lei din exploatare și 91 mii lei financiare) , cheltuielile au fost realizate în procent de 128%, bugetat 85.297 mii lei, realizat 109.323 mii lei (109.302 mii lei din exploatare și 20 mii lei financiare), în timp ce rezultatul brut realizat este de 5.474 mii lei, față de 9.324 mii lei planificat.

Din analiza comparativă pe structura de buget a valorilor planificate față de cele realizate, observăm :

1.gradul de realizare a cheltuielilor cu bunurile și serviciile -Cap A- este de 110 %; acest capitol bugetar este în directă relație cu producția realizată, gradul de realizare a acestui capitol se situează sub cel al veniturilor;

2. gradul de realizare a cheltuielilor cu impozite și taxe -Cap B- este de 245 %; la acest capitol au fost depășite valorile bugetate datorită obligației introduse prin OUG 21/03.04.2025 publicată în Monitorul Oficial 300 din 04 aprilie 2025 ce vine să modifice/competeze prevederile din Titlul X-Impozit pe construcții din Legea 227/2015-Codul fiscal.

3. gradul de realizare a cheltuielilor cu salariile -Cap C- este de 100,47 %, valoare planificată 37.082 mii lei , valoare realizată 37.254 mii lei, iar în sumă absolută valoare depășirii este de 172 mii lei.

Referitor la această categorie de cheltuieli specificăm faptul că:

În valoarea bugetată pentru cheltuielile cu salariile nu a fost inclusă valoarea stabilită de instanță reprezentând drepturi salariale izvorâte din litigii de muncă și pentru care au fost dispuse măsuri de executare silită; valoarea totală a cheltuielii cu drepturi salariale cuvenite în baza unor hotărâri judecătorești este de 309 mii lei.Astfel, fără această valoare cheltuielile cu personalul realizate în anul 2025 ar fi fost mai mici față de valoarea bugetată cu 137 mii lei.

4.gradul de realizare a Cap D-alte cheltuieli de exploatare este de 274 %; creșterea acestei categorii de cheltuieli se datorează, în principal, pe de o parte faptului că în anul 2025 au fost recunoscute cheltuieli în valoare de 3.252 mii lei aferente lucrărilor de reabilitare a unor

imobile aflate în administrarea societății absorbite Administrația Fondului Imobiliar SRL , valori care la momentul la care au fost generate au fost recunoscute seama conturilor de investiții în curs, iar pe de altă parte creșterii cantității de deșeuri inerte rezultate din activitatea curentă a societății ce a fost transportată pentru neutralizare, astfel în anul 2025 a fost valorificată prin operator autorizat o cantitate de deșeuri de 44.864 tone față de 31.910 tone în 2024. Valoarea amortizărilor înregistrate în anul 2025 a fost mai mare față de valoarea bugetată cu 1.025 mii lei.

Astfel în anul 2025, prin deciziile de management, s-au obținut următoarele rezultate:

- a) Capacitatea de autofinanțare a societății a scăzut astfel că față de anul 2024 veniturile din exploatare au crescut cu 17.20 % (de la 97.867.479 lei la 114.704.663 lei) în timp ce cheltuielile au crescut cu 22,72 % (de la 89.064.839 lei la 109.302.409 lei), iar profitul net a scăzut cu 35,59 % (de la 6.761.025 lei la 4.355.041 lei); astfel valoarea indicatorului de lichiditate curentă are la 31.12.2025 valoarea de 3,07 , aceeași ca și la 31.12.2024, în timp ce indicatorul lichidității imediate înregistrează la data de 31.12.2025 o valoare de 2.87 față de 2.83 la data de 31.12.2024
- b) Perioada de recuperare a creanțelor a scăzut în 2025 la 40.42 zile față de 47.86 în 2024;
- c) Perioada de rambursare a datoriilor a scăzut în 2025 la 36.31 zile față de 53.74 zile în 2024;
- d) Începând cu anul 2017 Confort Urban nu a mai înregistrat pierderi contabile;
- e) Cheltuielile au crescut în anul 2025 față de anul anterior, principala cauza fiind modificarea Titlului X din Legea 227/2015 urmare a intrării în vigoare a OUG 21/2025, ce introduce obligații de plată începând cu anul 2025 pentru impozitul pe construcții;
- f) Productivitatea muncii în unități valorice pe total personal mediu a crescut în 2025 la 302.65 mii lei/salariat de la 274.21 mii lei/salariat în 2024; datorită structurii veniturilor respectiv societatea obține atât venituri din producție (mixturi asfalte) cât și venituri din prestare de servicii, valoarea indicatorului productivitatea muncii în unități fizice nu poate fi determinat;
- g) Toate solicitările venite din partea cetățenilor sunt analizate și se acordă o atenție sporită transmiterii rezoluțiilor în termen de maxim 30 de zile; de asemenea în elaborarea propunerilor de lucrări pentru anul în curs sau anul anterior se țin cont de solicitările și propunerile/sugestiile venite din partea diferitelor petenți fie ei persoane fizice fie persoane juridice;
- h) Cheltuielile cu salariile au depășit valoarea bugetată cu 7% datorită preluării în urma fuziunii prin absorbție a efectivului de personal al societății Administrația Fondului Imobiliar SRL; astfel că la finalul anului 2023 societatea are un efectiv de 388 salariați (față de 317 la finalul

lui 2023) din care 65 preluați în urma fuziunii și un număr mediu de 357 de salariați (față de 324 la finalul lui 2023).

- i) Cifra de afaceri a crescut față de anul precedent cu 28,84% (la 95.641.462 lei în 2024 de la 74.236.375 lei în 2023).
- j) Societatea înregistrează datorii către furnizori în valoare totală de 8.418.606 lei, ce se află în intervalul de plată conform contracte, nu sunt înregistrate plăți restante către furnizori. Societatea și-a achitat în termenul legal toate obligațiile curente către Bugetul de Stat,
- k) **Trezoreria** societății are la 31.12.2025 valoarea de 26.484.818 lei.

În concluzie

Directorii Confort Urban SRL au luat decizii de management ce au asigurat continuitatea activității ,creșterea cifrei de afaceri și a productivității muncii și nu înregistrează datorii către Bugetul Statului, Bugetul local și partenerii comerciali. La data de 31.12.2025 societatea înregistrează un rezultat reportat pozitiv, nu are pierderi din exercițiile anterioare de recuperat.

Consiliul de Administrație prin Președinte

Damian Ionel