

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
PRIVIND EXERCITIUL FINANCIAR 2016

I. Considerații generale

SC CLUJ ARENA SA, societate cu capital integral de stat, si-a desfasurat activitatea în conformitate cu prevederile Legii societăților comerciale nr 31/1990 republicată și modificată, și a altor acte normative care reglementează funcționarea persoanelor juridice române.

Obiectul principal de activitate al societății înregistrat la ORC este "Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract"- Cod CAEN 6832.

S.C. CLUJ ARENA S.A. este societate de tip închis, acțiunile societății nu sunt listate la Bursei de Valori București sau PIAȚA RASDAQ și nu se tranzacționează pe nici o piață de capital.

S.C. CLUJ ARENA SA, în anul 2016, a fost administrată de un consiliu de administrație format din:

Ferdean Rareș-Petru	- președinte
Sferle Adrian	- membru
Stamatian Vasile Florin	- membru
Somogyi Gyula	- membru
Simka Carol-Otto	- membru

La finele anului 2016 componența consiliului de administrație a fost de 5 membri. În luna decembrie un membru și-a dat demisia prin înregistrarea cererii de încetare a activității, sub nr. 29315/19.12.2016 iar la finele lunii decembrie prin Hotărâre a Consiliului județean a fost numit un administrator în persoana d-nei Cherecheș Gabriela.

Consiliul de Administrație și-a desfășurat activitatea în conformitate cu Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, cu completările și modificările ulterioare, cu prerogativele stabilite prin actul constitutiv și contractul de mandat.

La convocarea Președintelui Consiliului de Administrație, Consiliul s-a întrunit pe parcursul anului 2016 în 12 ședințe, ținute la sediul societății în cadrul cărora, conducerea executivă a stabilit:

- Stabilirea unui tarif pentru disputarea meciurilor de fotbal ale echipei naționale a României, pe stadionul Cluj Arena;
- Stabilirea unui preț de pomire, pentru un spațiu scos la licitație;
- Aprobarea raportului de gestiune al administratorilor pe anul 2015 și descărcarea de gestiune a membrilor C.A.;
- Aprobarea Raportului Auditorului Independent cu privire la situațiile financiare întocmite la 31.12.2015;
- Numirea unui membru provizoriu la Consiliul de Administrație la Cluj Arena S.A.;
- Aprobarea contractului de colaborare cu Asociația U Business Sport Club, privind promovarea și desfășurarea evenimentului Euro 2016 la stadionul Cluj Arena;
- Aprobare tarif pentru difuzare spot publicitar pe plasmeele de la Cluj Arena;
- Prolungirea mandatului domnului director Radu Rațiu Florin;
- Aprobarea Raportului periodic de activitate a Consiliului de Administrație al societății Cluj Arena S.A.;
- Stabilirea unui tarif pentru accesul spectatorilor la meciurile de fotbal, disputate pe Cluj Arena, din Liga a IV-a a Campionatului României din sezonul competițional 2016-2017;
- Aprobarea propunerii domnului Simka Carol, ca membru provizoriu al Consiliului de Administrație al societății Cluj Arena S.A.;
- Aprobarea menținerii sediului societății la adresa actuală;

- Aprobarea scoaterii din gestiune sau casarea obiectivelor deteriorate sau care și-au îndeplinit durata normală de funcționare;
- Aprobarea numirii domnului Radu Rațiu Florin, în funcția de director provizoriu;
- Aprobarea numirii domnului Ferdean Rareș-Petru, în funcția de Președinte al Consiliului de Administrație;
- Aprobarea înaintării către instanța competentă a cererii de intrare în insolvență a societății;
- Constatarea demisiei domnului Stamatian Vasile Florin.

Evidențele financiar - contabile au fost întocmite în conformitate cu prevederile legale și reflectă activitatea economică a societății.

II. Prezentarea activității desfășurate în anul 2016

La 31 decembrie 2016 societatea a avut încheiate 175 contracte de închiriere (2015: 126 contracte) în derulare pentru activitatea de administrare:

- 17 meciuri jucate de FC Univesitatea pentru care organizator a fost Cluj Arena 114.990 lei;
- 16 pentru închirieri de săli pentru cluburi sportive 347.940 lei;
- 1 concert 140.000 lei;
- 7 contracte permanente pentru spații cu activități comerciale 211.313 lei;
- 2 contracte pentru închirieri stadion desfășurare de meciuri de rugby și fotbal 15.655 lei;
- 55 contracte pentru închirieri periodice de spații pentru sală multifuncțională 42.800 lei, sală conferință 30.700 lei, etc.
- 66 contracte de publicitate bannere 103.396 lei (2015=43.293 lei);
- 20 contracte pentru party și alte evenimente 129.079 lei (2015=13.311 lei);
- 2 evenimente sportive maraton internațional și atletism;
- 2 finale atletism juniori și seniori;
- 2 festivități și team-building ;
- 2 târguri.

Structura veniturilor din principalele activități se prezintă astfel:

Specificații	2015	%	2016	%
Venituri din servicii	141.935,00	13,72	94.669,00	8,70
Venituri din vânzări	0,00	0,00	164,00	0,02
Venituri din penalități	139.748,00	13,52	162.789,00	14,96
Venituri din chirii	605.661,00	58,58	634.368,00	58,32
Venituri financiare	13.817,00	1,34	2,00	0,00
Venituri refacturări utilități	132.727,00	12,84	185.770,00	18,00
TOTAL	1.033.888,00	100,00	1.087.782,00	100,00

În anul 2016 societatea a avut încheiate contracte de închiriere cu tariful perceput în lei sau euro. Suma veniturilor anuale din închirieri de spații a fost de 634.387 lei.

La 31 decembrie 2016, societatea avea 23 de angajați (2015: 22 angajați). Numărul mediu de angajați în anul 2016 a fost de 22.

În cursul normal al activității, societatea face plăți către instituții ale statului român în contul pensiilor angajaților săi. Toți angajații Societății sunt membrii ai planului de pensii al statului român.

III. Prezentarea situațiilor financiare la 31.12.2016

Situațiile financiare ale societății la 31.12.2016 sunt întocmite în conformitate cu Reglementările contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin OMFP nr. 1802/2014. Situațiile financiare anuale și notele explicative la acestea sunt anexate prezentului raport.

A. Situația patrimoniului**1) Active immobilizate**

Elemente de activ	Sold val.netă la 31.12.2015	Sold val.netă la 31.12.2016
Imobilizări necorporale	4.540	2.167
Imobilizări corporale	1.625.295	1.205.251
Imobilizări financiare		
Total active immobilizate	1.629.835	1.207.418

Imobilizările necorporale și corporale au scăzut în anul 2016 ca urmare a efectului net a amortizării înregistrate în timpul anului precum și a 5 amenajări la clădire cu valoarea de 65.235 lei și 4 echipamente tehnice în valoare de 149.561 lei predate la data de 21.12.2016 asociatului în participațiune prin rezilierea contractului, fapt pentru care amenajările și echipamentele încorporate în clădire au fost transferate împreună.

Imobilizările financiare nu mai există în anul 2016.

1. Creanțe

Creanțele certe a clienților s-au diminuat față de anul anterior cu 15,20 % în principal ca urmare a clienților restanți. Creanțele din recalcularea impozitului pe profit asupra rezultatelor 2013 cu valoarea de 833.754 lei creanță din care se sting datorii către Bugetele de stat și Bugetele asigurărilor și fondurilor speciale începând cu luna august 2015 iar debitorii diverși includ debitori din chirii și utilități refacturate chiriașilor mai puțin provizioane.

	Sold la 31 decembrie 2016	Termen de lichidare sub 1 an
a) Creanțe din impozit recalcultat 2013	384.347	384.347
b) Alte creanțe	45.474	45.474
c) Debitori diverși	486.075	486.075
d) Decontări operațiuni în participațiune	2.161.993	2.161.993
Total	3.077.889	3.077.889

2) Datorii

Datoriile în valoare de 26.143.263 lei reprezintă:

- obligațiile față de furnizori cu o vechime mai mică de un an reprezintă datorii curente față de furnizori de utilități și mentenanță inclusiv contul 408;
- datoriile cu personalul și asigurările sociale reprezintă obligații salariale ale lunii decembrie și de achitate în luna ianuarie 2017, garanțiile materiale reținute gestionarilor, popriri asupra salariilor;
- Tva de plată – 57.065 lei aferent lunii decembrie 2016 compensat în luna ianuarie 2017 precum și 10.791.940 aferent ajustărilor asupra imobilului și mijloacelor fixe transmise Consiliului Județean Cluj;
- impozitul pe veniturile din salarii aferent lunii decembrie și de achitat în luna ianuarie 2017 de 5.773 lei, taxe locale -taxă clădiri și taxă teren aferente anilor 2011-2016 de 10.002.331 lei, precum și penalități de întârziere a acestora de 4.730.480 lei;
- creditorii diverși includ în principal garanțiile chiriașilor în sumă de 2.967 lei și tva neexigibil clienți 86.983 lei;
- venituri din avansuri achitate de clienți pentru servicii viitoare anul 2017.

Societatea nu și-a achitat toate obligațiile față de bugetele statului având obligații restante la bugetul local din
tva pe clădire și teren și bunul statului pentru tva...

3) Capitaluri proprii și rezerve

Capitalul social al S.C. CLUJ ARENA S.A. la finele anului 2016 se prezintă astfel:

- 540.000 lei reprezentând contravaloarea a 3000 de acțiuni a 180 lei/acțiune.

B. Contul de profit și pierderi la 31.12.2016

Redăm mai jos realizările financiare ale anului 2016:

Indicatori	Realizări 2015	Realizări 2016
	1	2
0. Coloana	1.020.071	1.087.780
1. Venituri totale din activ. de exploatare, din care :	141.936	94.669
- venituri din servicii	605.661	634.388
- venituri din chirii	0	164
- venituri din vânzări	139.748	162.789
- venituri din penalități	132.726	195.770
- alte venituri refacturări utilități		
2. Cheltuieli totale aferente activității de exploatare, din care :	7.363.770	10.754.888
- cheltuieli cu materialele și mat.consumabile și alte materiale	41.458	31.009
- chelt. cu energia și apa	284.645	281.893
- cheltuieli privind mărfurile	0	108
- chelt. cu personalul și colab.	411.749	418.705
- cheltuieli cu mentenanța, servicii	351.210	290.200
- cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate,	2.551.483	6.243.168
- alte cheltuieli din exploatare (amortizări, penalități)	3.559.493	3.282.497
- provizioane pentru deprecieri active	163.732	207.308
3. Profit/pierdere brut din activitate de exploatare	-6.343.699	-9.667.108
4. Venituri financiare	13.817	2
5. Cheltuieli financiare		
6. Profit/Pierdere din activitate financiară	13.817	2
7. Venituri extraordinare rambursare TVA		
8. Cheltuieli extraordinare		
9. Profit/Pierdere din activitate extraordinară		
10. Profit/pierdere brută	-6.329.882	-9.667.108
11. Impozit pe profit		
12. Profit/pierdere netă	-6.329.882	-9.667.108

IV. Politici contabile și dispoziții legale în vigoare

Rezultatele înregistrate și evidențiate în bilanța de verificare, transpuse în Bilanț, Contul de profit și pierdere și anexele la Situațiile financiare întocmite la 31.12.2016, au fost făcute cu respectarea prevederilor Legii 82/1991 și OMFP 1802/2014.

Evaluarea posturilor cuprinse în bilanțul încheiat pentru exercițiul financiar 2016 s-a făcut în conformitate cu principiile consemnate în nota 6 din Notele explicative la situațiile financiare.

Sumele înscrise în bilanțul anual corespund cu datele înregistrate în contabilitate, puse de acord cu situația reală a elementelor patrimoniale pe baza bilanței de verificare a conturilor și respectarea normelor metodologice cu privire la întocmirea acestuia și a anexelor sale. Contul de profit și pierdere reflectă fidel veniturile, cheltuielile și rezultatele financiare ale anului 2016.

Activitatea societății a fost expusă la următoarele tipuri de riscuri:

- *Riscul valutar* reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze din cauza variațiilor cursului de schimb valutar.

Societatea a efectuat în 2016 tranzacții (incasare chiri) în lei la cursul euro la data plății. Influența acestui tip de risc asupra exercițiului 2016 a fost minimă.

În anul 2016 au existat depășiri ale scadenței plăților cât și încasărilor din partea clienților. Societatea a avut întârzieri la plăți către furnizori și întârzieri la plata taxelor la clădire și teren pentru perioada 2011 - 2016. În cazul clienților, în anul 2016 penalitățile calculate la întârzieri au fost de 162.789 lei care au fost incluse pe venituri. Penalitățile de plată către bugetul local calculate pentru neplata taxelor la clădire și teren pentru perioada 2011 - 2016 se ridică la 4.730.480 lei (clădire 4.662.182 lei, teren 68.298 lei).

- *Riscul de lichiditate reprezintă riscul ca o întreprindere să aibă dificultăți în acumularea de fonduri pentru a-și îndeplini angajamentele aferente instrumentelor financiare.* În anul 2016 SC CLUJ ARENA SA s-a confruntat cu aceste riscuri încă din luna august 2015 când au fost blocate conturile bancare pentru neplata taxelor la clădire și teren pentru perioada 2011 - 2015 și sunt și în continuare. Obligațiile restante la taxă pe clădire și teren la finele anului 2016 sunt de 10.002.331 lei (clădire 9.858.501 lei, teren 143.830 lei)

V. Modul de îndeplinire a obiectivelor și criteriilor de performanță prevăzute în contractul de administrare pe anul 2016

Nr. crt.	Criteriu	UM	Formula de calcul	Prevederi 2016	Realizat 2016	%	Cotă de evaluare	Pondere realizări
0	1	2	3	4	5	$6=5/4*100$	7	$8=6*7/100$
1.	Menținerea gradului de ocupare a spațiilor destinate cluburilor sportive față de 2015	%	Supraf. închiriată/Supraf. de închiriat	100	100	100	20	20
2.	Creșterea gradului de ocupare a spațiilor cu alta destinație față de 2015	%	Supraf. închiriată/Supraf. de închiriat	100	100	100	10	10
3.	Creșterea numărului de abonamente servicii și de vizitatori față de 2015	persoane		38999	40368	103,51	15	15,53
4.	Creșterea numărului de activități sportive și socio-culturale	%		75	110	146,67	5	7,33

Nr. crt.	Criteriu	UM	Formula de calcul	Prevederi 2016	Realizat 2016	%	Cotă de evaluare	Pondere realizări
0	1	2	3	4	5	$6=4/5*100$	7	$8=(6*7)/100$
1	Reducerea perioadei de recuperare a creanțelor propusă pentru anul 2016	zile	Creanțe x nr. zile/2CA	45	779,56	5,77	10	0,58
2	Reducerea perioadei de rambursare a datorilor propusă pentru anul 2016	zile	Datorii x nr. zile/2CA	45	6529,45	0,69	30	0,21
3	Menținerea ponderii salariului brut în total cheltuieli la nivelul anului 2016	%	Salarii/total cheltuieli	13,26	3,89	340,87	5	17,04
						$6=5/4*100$		$8=(6*7)/100$
4	Creșterea productivității muncii conform BVC	lei	2CA/hr. mediu de personal	281.960	66293	23,51	5	1,18

VI. Repartizare a profitului net realizat în anul 2016

Societatea a înregistrat în anul 2016 o pierdere contabilă de 9.667.106 lei.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE
al S.C. CLUJ ARENA S.A.
Președinte,
Fundaș Banca Bani

