

Capital social si varsat: 23.414.160

Nr. 1585 / 06.04.2009

RAPORT ANUAL PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2008

Conform Regulamentului 1/2006 emis de C.N.V.M.

Denumirea societatii comerciale: **SC TRANSILVANIA CONSTRUCȚII SA**

Sediul social: localitatea Cluj Napoca, str Orastie, nr 10, jud Cluj;

Numar de telefon/fax 0264-416597 / 0264-592229;

Cod de inregistrare fiscala: RO 199044;

Numar de ordine in Registrul Comertului: J12-8-1991;

Capital social subscris si varsat: 23.414.160 RON;

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: Bursa de Valori Bucuresti, categoria II;

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societate:

SC Transilvania Constructii SA este societate de tip deschis, actiunile sale sunt tranzactionate pe Bursa de Valori Bucuresti, la categoria II, avand simbolul de tranzactionare COTR. Registrul actionarilor este tinut de Depozitarul Central SA Bucuresti.

Capitalul social al societatii este de 23.414.160 lei.

Capitalul este divizat in 709.520 actiuni ordinare, cu o valoare nominala de 33 lei/ actiune;

In cursul exercitiului financiar 2008 , a avut loc o majorare a capitalului social prin aport in numerar, in suma de 6.621.087 lei, reprezentand 200.639 de actiuni ,subscrise la un pret de 33 lei /actiune.

Analiza activitatii societatii comerciale:

Descrierea activitatii de baza a societatii:

Obiectul principal de activitate al societatii, inregistrat la Oficiul Registrului Comertului Cluj este "Lucrari de constructii cladiri rezidentiale si nerezidentiale"-cod CAEN 4120.

Dintre obiectele secundare de activitate ale societatii , o pondere importanta in Cifra de Afaceri o detine grupa 68 " Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

Data infiintarii: 30 noiembrie 1990, in baza Deciziei Prefecturii Cluj nr 54, prin reorganizarea TRCL Cluj.

Durata de functionare: nelimitata.

In cursul exercitiului financiar 2008, nu au avut loc fuziuni, divizari sau alte operatiuni de aceasta natura.

In cursul anului 2008, societatea a continuat programul de investitii inceput in anul 2007.

Acest program s-a concretizat , in principal, in urmatoarele tipuri de investitii:

- achizitia de programe informatice
- construirea de depozite noi, precum si extinderea si modernizarea depozitelor existente in patrimoniul societatii, in scopul inchirierii;
- achizitie de utilaje pentru lucrarile de constructii montaj, precum si imbunatatirea utilajelor existente;
- achizitia de mijloace de transport;
- achizitia de echipamente IT si sisteme de supraveghere video;

O situatie detaliata a tuturor investitiilor efectuate de intreprindere in cursul anului 2008 este prezentata mai jos:

Tip de achizitie	Denumire mijloc fix	Suma (RON)
I Programe informatice		
Achizitii	Windows XP Profesional-3 bucati	1.152
	Office Basic Edition-3 bucati	1.494
	NOD 32 Antivirus -33 bucati	1.602
	ESET NOD 32-16 bucati	1.290
	Matrix Instal	714
	Matrix Construct	1.261
	Adobe Acrobat Standard	1.543
	Total achizitii	9.056
I Total programe informatice		9.056
II CLADIRI		
Majorari de valoare	Baraca Vestiar- 10 bucati	25.080
	Depozit 4	613.474
	Depozit 13	253.067
	Hala 5	752.148
	Sala de Sport Polivalenta	5.687
	Depozit 14	94.673
	Rețele de Canalizare	97.525
	Rețele Electrice	48.655
	Rețele Gaz	17.555
	Camin Parc Logistic	392.588
	Depozit 35	1.681.720
	Depozit C	13.612
	Drum Acces Parc Logistic	626.902
	Total majorari de valoare	4.622.686
Investitii proprii	Teren Fotbal Baza Sportiva	951.148
	Garaj Baza Sportiva	34.994
	Semnal directionare	78.850
	Total investitii proprii	1.064.992
II Total cladiri		5.687.678

III Utilaje		
Majorari de valoare	Schela	3.841
	Macara Potain tip IGO 36	1.480
	Teodolit	1.677
	Masina de curatat tevi	1.500
	Cofraje	6.319
	Total majorari de valoare	14.817
Achizitii	Rotopercutor Hilti- 9 bucati	19.722
	Aparat de sudura Presto 3 bucati	17.447
	Pompa de spalat cu jet-6 bucati	17.147
	Masina de slefuit cu aspirator-2 bucati	10.178
	Total achizitii	64.494
Leasing	Set Cofraj Baviera	1.169.235
	Total leasing	1.169.235
III Total utilaj		1.248.546
IV AUTO		
Majorari de valoare	ATV Yamaha	1.775
Achizitii	Autoturism Audi S3 Sportback 2.0T	146.955
Leasing	Citroen Jumper	71.097
IV Total auto		219.827
V Mobilier, aparatura birotica, alte imobilizari		
Achizitii	Laptop Toshiba Stellite	1.931
	Scanner Epson GT 15000 A3	4.131
	Sistem de supraveghere exterior	107.351
V Total mobilier		113.413
TOTAL GENERAL (I+II+III+VI+VI)		7.278.520

In anul 2008 societatea a casat o serie de echipamente pentru lucrari de constructii ,precum si echipamente IT, care erau uzate moral si fizic. Valoarea de inventar a echipamentelor casate a fost de 50.017 lei, amortizarea cumulata fiind de 49.937. De asemenea societatea a casat 2 constructii, care aveau valoarea de inventar de 18.403 lei si amortizarea cumulata de 1.706 lei.

In cursul anului 2008 societatea a instrainat 2 autoturisme, o Skoda Octavia si un Renault Clio. Valoarea de inventar a celor 2 autoturisme vandute a fost de 77.996 lei, ele fiind complet amortizate.

Elemente de evaluare generala:

a) Profit:

In anul 2008, profitul net al societatii a fost de 5.532.676 RON , in scadere fata de anul 2007, cand a fost de 8.110.179 RON, datorita scaderii veniturilor in ultimul trimestru al anului 2008.

Componenta profitului:

Profitul brut al activitatii de exploatare:	8.520.500	RON;
Rezultatul financiar:	-2.013.961	RON;
Rezultatul brut:	6.506.539	RON;
Impozitul pe profit	973.863	RON;
Profitul net	5.532.676	RON;

b) Cifra de afaceri: a fost de 58.939.826 RON, in scadere fata de anul 2007, cand a fost de 67.889.102 RON ;

c) Export: Societatea nu a desfasurat in cursul anului 2008 activitati de export;

d) Costuri.

Analiza rezultatului din exploatare al intreprinderii este prezentata in tabelul de mai jos:

Denumirea indicatorului	Exercitiu financiar	
	precedent	curent
1 Cifra de afaceri neta	67.889.102	58.939.826
2 Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)	57.703.989	49.288.792
3 Cheltuielile activitatii de baza	43.079.818	34.683.381
4 Cheltuielile activitatii auxiliare	14.543.629	14.493.256
5 Cheltuielile indirecte de productie	80.542	112.155
6 Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	10.185.113	9.651.034
7 Cheltuielile de desfacere	87.508	0
8 Cheltuieli generale de administratie	5.787.340	5.074.935
9 Alte venituri din exploatare	5.461.742	3.944.401
10 Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	9.772.007	8.520.500

Nota: in alte venituri din exploatare intra:

	an 2007	an 2008
a) venituri din productia de imobilizari:-cladiri	2.082.869	3.503.788
productia atelierelor (imbunatatiri echipamente)	255.237	28.922
b) venituri din vanzarea de imobilizari- rate camin Taberei nr 4	59.859	7.356
vanzari cladiri,auto si utilaje	2.986.566	208.645
c) venituri din penalitati percepute clientilor, avansuri prescrise, alti debitori	77.211	195.690
Total alte venituri din exploatare	5.461.742	3.944.401

e) Cota de piata:

Domeniul constructiilor este un domeniu extrem de competitiv, aflat in perioada de expansiune, cu o competitie puternica. In prezent, societatea noastra activeaza doar pe piata locala de constructii, alaturi de alte societati de marime si forta economica apropiata. Din estimarile noastre, societatea detine aproximativ 5 % din piata locala de constructii.

f) Lichiditate: La sfarsitul anului 2008, disponibilul din conturile societatii era de 8.799.595 RON. Aceasta suma acoperea toate obligatiile scadente ale societatii.

Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

Societatea noastra activeaza pe piata locala din Cluj Napoca,

Veniturile societatii sunt asigurate de desfasurarea mai multor activitati, activitatea principala fiind aceea de constructii montaj. O analiza a cifrei de afaceri pe activitati este prezentata in tabelul de mai jos:

Activitate	2006		2007		2008	
	Valoare (RON)	%	Valoare (RON)	%	Valoare (RON)	%
Constructii montaj	24.576.775	71,40	55.402.554	81,61	44.560.715	75,60
Inchiriere spatiu	9.368.060	27,21	11.093.378	16,34	11.491.550	19,50
Productia industriala	87.694	0,25	22.976	0,03	85.082	0,14
Vanzari marfuri	9.139	0,03	605.542	0,89	216.523	0,37
Activitati diverse	381.744	1,11	764.652	1,13	2.585.956	4,39
TOTAL	34.423.432	100	67.889.102	100,00	58.939.826	100

Activitatea de aprovizionare a societatii:

Societatea dispune de un compartiment propriu de aprovizionare –desfacere.

Pentru a asigura regularitatea si siguranta procesului de aprovizionare cu materii prime, anual se incheie contracte - cadru de aprovizionare cu principalii distribuitori de materiale de constructii.

Aprovizionarea se face in general din surse interne, doar ocazional societatea apeland la importuri.

Transportul materialelor se face direct la punctele de lucru, de catre furnizori, sau de catre societate, folosind propriul parc auto.

Evaluarea activitatii de vanzare.

a) Asa cum am mentionat la punctele anterioare, societatea activeaza doar pe plan local. Evolutia vanzarilor pe segmente de activitate este prezentata in tabelul de mai sus.

La data de 31.12.2008, pentru activitatea de constructii montaj, restul lucrarilor de executat , conform graficelor de lucrari este de 37.315.214 RON, suma care va intra in planul de afaceri pe anul 2009.

b) Principalii competitori ai societatii noastre pe piata locala:

- in ceea ce priveste activitatea de constructii montaj:

- ACI CLUJ SA;
- NAPOCA SA
- TCI Contractorul General SA

- in ceea ce priveste activitatea de inchiriere spatii comerciale si birouri:

Parcul Logistic Tetarom.

c) Veniturile societatii nu depind de un singur client, societatea avand un portofoliu diversificat de clienti, atat in ceea ce priveste activitatea de constructii montaj, cat si in ceea ce priveste activitatea de inchiriere depozite.

O situatie a principalilor beneficiari ai lucrarilor de constructii montaj in anul 2008 este prezentata mai jos:

Nr crt	Denumire client	Suma	Procent in total
1	Fotbal Club CFR 1907 Cluj SA	18.532.154	36,14
2	Cons Local Cluj Napoca	18.314.120	35,71
3	ATC	3.379.098	6,59
4	INCDTIM	2.865.247	5,59
5	Unitex Manager Business	2.608.973	5,09
6	Universitatea de medicina si Farmacie	1.362.539	2,66
7	Spitalul Clinic Judetean de Urgenta	1.234.155	2,41
8	Altii	2.985.833	5,82
TOTAL		51.282.119	100,00

In ceea ce priveste activitatea de inchiriere spatii comerciale, societatea detine un portofoliu de aproximativ 85 de chiriasi, care asigura un venit lunar stabil.

Cei mai importanti chiriasi ai Parcului Logistic Transilvania sunt:

- DT LOGISTIC SRL;
- SCHENKER SRL;
- STAR FOODS EM SRL;
- CARGO-PARTENER EXPEDITII;
- DANONE PDPA SRL;
- GIMAROM INVEST SRL
- VLG RO SRL;
- TECTONA SRL;
- TRANSMEC RO SRL;

Aspecte legate de personalul societatii.

Relatiile de munca in cadrul societatii s-au desfasurat in baza Contractului Colectiv de munca ,inregistrat la Directia Judeteana de Munca si Protectie Sociala Cluj, precum si a Regulamentului de Ordine Interna, anexa la Contractul Colectiv de Munca.

In cursul anului 2008, nu s-au inregistrat conflicte de munca.

La sfarsitul lunii decembrie 2008, numarul total al salariatilor angajati a fost de 299.

Sistemul de salarizare practicat in cursul anului s-a bazat pe prevederile contractului colectiv de munca ,astfel personalul direct si indirect productiv a fost salarizat in acord, iar personalul functional in regie normata, cu adaos la salariul de baza in functie de indicele de realizare a planului de productie si posibilitatilor financiare ale societatii.

Conducerea executiva a societatii este asigurata de:

- Ing Birlea Ionel Horea: Director General;
- Ec Felecan Felicia : Director Economic;
- Ing Timbus Dorin: Director Productie;

Structura personalului la data de 31.12.2008 este urmatoarea:

- Personal TESA : 31;
- Tehnic operativ: : 16;
- Muncitori direct productivi: 234
- Muncitori indirect productivi: 14;

Marea majoritate a personalului fac parte din “Sindicatul Liber si Independent al SC Transilvania Constructii SA”.

Evolutia fondului de salarii total si a salariului mediu realizat in perioada 2008 comparativ cu 2007, este urmatoarea :

Explicatii	UM	2007	2008	%(4/3)
1	2	4		5
Nr mediu total salariat	*	334	347	103,89
Salar mediu lunar	RON	2.483	2.857	115,06
Fond de salariu total anual	RON	9.953.667	11.896.777	119,52
Cifra de afaceri	RON	67.889.102	58.939.826	86,82
Productivitatea muncii/ lunar	RON	16.938	14.155	83,60

Productivitatea muncii lunara in anul 2008 a scazut fata de anul 2007 cu un procent de 16,4 %, in timp ce salariul mediu lunar a crescut cu 15,6 %.

In cursul anului 2008 s-a cheltuit suma de 14.067 RON pentru pregatirea profesionala si specializarea personalului in toate domeniile.

Impactul activitatii asupra mediului inconjurator:

Utilizarea activelor societatii nu au impact semnificativ asupra mediului.

Atelierele proprii pentru fasonat si confectionat otel beton sau tamplarie metalica pot genera deseuri in cantitati mici, dar acestea sunt valorificate urgent, intrucat societatea are incheiate contracte cu firme specializate de colectare a deseurilor.

Pe linie de mediu, societatea este monitorizata permanent, fara a se semnala probleme in acest sens.

Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare

Unitatea nu desfasoara activitati de cercetare-dezvoltare, nici cu mijloace proprii, nici prin intermediul tertilor, insa utilizeaza cele mai noi procedee tehnologice si pune in opera doar materiale de cea mai buna calitate .

Managementul riscului

A)Riscul valutar:

Orice fel de interventie a BNR ,conform Regulamentului nr 4 /2005,asa cum a fost ulterior modificat ,precum si orice variatie a cursului corespunzator evolutiei economice, pot avea un impact semnificativ asupra situatiei financiare si a rezultatelor operationale ale societatii.

Societatea, pentru a diminua acest impact, a negociat cu clientii din constructii montaj contracte in EURO, situatiile de lucrari fiind intocmite in EURO si incasate la cursul BNR din ziua facturarii.

De asemenea, a negociat contractele de inchiriere spatiu in EURO, cu incasarea la cursul RON/EURO comunicat de Banca Unicredit Tiriac.

B)Riscul de credit

Se refera la riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii.

Chiar daca creditele detinute de societate au rata dobanzii de 3M RIBOR+marja, iar dobanda de referinta variaza, marja se negociaza foarte des de catre societate cu banca finantatoare, astfel incat prin reducerea ei sa acopere un posibil deficit.Pentru anul 2009 se presupune ca dobanzile la credite vor creste, cu putine sanse de negociere. Societatea va compensa aceste cheltuieli suplimentare cu dobanzile prin reducerea altor cheltuieli indirecte.

C)Riscul de lichiditate(numit si riscul de finantare) este riscul ca o societate sa intampine dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor asumate.

Societatea angajeaza lucrari care au termen scurt de incasare de la facturare , de aceea nu inregistreaza creante restante , decat la un singur client, respective SC Fotbal Club CFR 1907 Cluj SA, client cu care s-a ajuns la un accord de esalonare a dotariilor.In ceea ce priveste restul clientilor, termenul de scadenta nu este depasit in mod semnificativ.

D)Factori de risc specifici activitatii de constructii si cu care se poate confrunta si SC Transilvania Constructii SA ar fi:

a)excedent de forta de munca: datorita crizei economice mondiale investitorii si dezvoltatorii de pe piata locala isi stopeaza investitiile , fapt care genereaza un volum redus de lucrari de constructii montaj.

Acest fapt are un impact negativ asupra ocuparii fortei de munca , generand disponibilizari.Societatea noastra isi va schimba politica de personal, lucrând in principal cu subantreprenori,.

b)scaderea preturilor la materiile prime pentru constructii.

Materiile prime pentru constructii au inregistrat scaderi ale preturilor la finele anului 2008 Societatea va profita de aceasta oportunitate, negociind periodic cu furnizorii.

d)concurenta

Concurenta pe piata locala este din ce in ce mai mare. Cresterea volumului cererii in anul 2007 a intensificat intrarea de noi concurenti pe aceasta piata.

Prin promovarea unui management performant si executarea unor lucrari de cea mai inalta calitate, cu predare la termen, asa cum SC Transilvania Constructii SA a demonstrat si in anul 2008, va putea sa-si asigure si in continuare o cota foarte buna de piata.

E)Riscul relativ la piata de capital

Piata de capital este caracterizata de volatilitate.Ca urmare a acestui fapt ,preturile actiunilor pot fluctua.

Prin raportarea unor indicatori financiari foarte buni, asa cum s-a intamplat la finele anului 2008 si a unei politici de dezvoltare continue, apeland la toate posibilitatile legale de capitalizare a firmei, speram ca actiunile societatii sa creasca din nou, odata ce Bursa de Valori Bucuresti isi va reveni si efectele crizei economice se vor atenua..

Elemente de perspectiva privind activitatea societatii

- a) **Societatea nu se confrunta substantial cu factori de incertitudine, care ar putea afecta lichiditatea societatii in viitor.** Totusi, datorita conjuncturii create de criza economica societatea isi va dezvolta un plan de afaceri bazat pe o analiza temeinica a potentialilor clienti care sa dispuna si ei, la randul lor, de lichiditati certe.
- b) **In cursul anilor 2007 si 2008 societatea a efectuat urmatoarele investitii:**

Grupa de imobilizari	Anul 2007	Anul 2008
	Investitii (RON)	Investitii (RON)
Programe informatice	11.958	9.057
Terenuri	2.193.198	0
Constructii	5.619.182	5.687.677
Masini si utilaje	1.632.009	1.241.556
Mijloace de transport	400.971	219.827
Mobilier,birotica	27.837	113.413
Imobilizari corporale in curs	2.194.667	287.370
Avansuri acordate pentru imobilizari	2.936.992	0
Imobilizari financiare	3.591.496	0
TOTAL	18.608.310	7.565.890

- c) **Societatea obtine venituri din urmatoarele activitati (de baza):**

Activitate	2007		2008	
	Valoare (RON)	Procent din total	Valoare (RON)	Procent din total
Constructii montaj	55.402.554	81,61	44.560.715	75,60
Inchiriere spatiu	11.093.378	16,34	11.491.550	19,50
Productia industriala	22.976	0,03	85.082	0,14
Vanzari marfuri	605.542	0,89	216.523	0,37
Activitati diverse	764.652	1,13	2.585.956	4,39
TOTAL	67.889.102	100,00	58.939.826	100

In anul 2009 se preconizeaza o scadere a veniturilor din activitatea de constructii montaj, precum si din activitatea de inchiriere spatiu, datorita contextului economic nefavorabil.

Activele corporale ale societatii

Societatea are in proprietate terenuri si cladiri ,conform foilor de avere ,situate in Parcul Logistic Transilvania, str Orastie nr 10.Suprafata totala a terenului este de 146.846,37 MP, din care 140.518,48 MP in proprietate si 6.328,09 MP in cota indiviza.

Suprafata totala construita a cladirilor din Parcul Logistic Transilvania este de 71.820 MP
Societatea are in proprietate teren in Strada Dorobantilor, nr 172, in suprafata de 1.700 MP.

Societatea are in administrare teren in Baza Sportiva Transilvania, in strada 1 Decembrie 1918, nr 41, in suprafata de 52.600 MP, si in proprietate cladiri in suprafata de 16.479,70 MP. Aceasta locatie face obiectul unui litigiu patrimonial pentru o cota de 38,44 %.

De asemenea, societatea detine un parc auto si un parc de utilaje, precum si un numar insemnat de utilaje de mica mecanizare (echipamente si scule).

La data de 31.12.2008 ,societatea are constituite ipoteci imobiliare pentru imobilele situate in strada Orastie,nr 10, conform inregistrurilor din Cartea Funciara , in favoarea Bancii Comerciale Unicredit Tiriac, dupa cum urmeaza:

- 3.000.000 RON, , pentru garantarea liniei de credit ;
- 7.899.650 EURO pentru garantarea creditului pe termen lung angajat in vederea dezvoltarii Parcului Logistic .Valoarea soldului acestui credit, la data de 31.12.2008 este de 3.369.587,33 EURO;
- 7.000.000 RON plafon pentru emiterea de scrisori de garantie bancara. Din acest plafon, la data de 31.12.2008 erau emise urmatoarele scrisori:

Pentru garantarea participarii la licitatii : 330.950 RON
Pentru garantie de buna executie acordate beneficiarilor: 1.027.534,20 RON;
Pentru garantarea avansurilor incasate de la beneficiari: 844.725 RON;
Societatea nu are ipotecate , la data de 31.12.2008, utilaje sau mijloace de transport

Situatia terenurilor

Societatea detine terenuri in urmatoarele locatii:

- Str Orastiei nr 10, unde functioneaza Parcul Logistic Transilvania, in suprafata de 148.433 mp. Terenul este in proprietatea societatii, si este ipotecat in favoarea Unicredit Tiriac Bank. Valoarea terenului la data de 31.12.2008 este de 73.941.898,95 lei.
- Str Deva nr 1-7, in suprafata de 32,43 mp si valoare de 38.772,01 lei. Terenul se afla in proprietatea societatii si nu este ipotecat.
- B-dul 1 Decembrie 1918, nr 41.unde functioneaza Baza Sportiva Transilvania.Terenul este in suprafata de 52.600 mp si este in administrarea societatii.La data de 31.12.2008, terenul are valoarea de 21.350,54 lei;
- Str Dorobantilor nr 132, in suprafata de 1700 mp si valoare de 4.742.388 lei. Terenul se afla in proprietatea societatii si nu este ipotecat.

Situatia principalelor cladiri

Societatea detine cladiri si alte constructii in urmatoarele locatii.

- **str Orastie Nr 10.** In aceasta locatie se afla sediul social al societatii, precum si Parcul Logistic Transilvania. In cadrul acestei locatii societatea detine depozite, hale,magazii, retele de utilitati, drumuri de acces, imprejmuiiri. Mare parte din aceste depozite au fost construite incepand in perioada 2003-2008 si ele s-au adaugat la cele existente, preluate de catre societate la infiintare..Suprafata construita a constructiilor este de aproximativ 71.820 mp;
Valoarea neta contabila a constructiilor din aceasta locatie este de 46.868.668 lei. Majoritatea constructiilor sunt ipotecate in favoarea UniCredit Tiriac Bank.

- **B-dul 1 Decembrie 1918:** in aceasta locatie societatea detine o baza sportiva, compusa din cladire administrativa, sala de sport polivalenta, precum si o serie de terenuri de tenis si fotbal, sintetice si naturale. Terenurile sunt dotate cu instalatie de nocturna. Valoarea neta contabila a constructiilor din Baza Sportiva este de 2.610.790 lei. Pentru terenul si constructiile din aceasta locatie exista un litigiu patrimonial pe rol , pentru un procent de 38,44 %.
 - Societatea detine o serie de apartamente, situate in diferite zone ale orasului Cluj Napoca.La data de 31.12.2008, acestea au valoarea neta de 386.564 lei;
 - Societatea detine o cabana turistica in localitatea Baisoara, in valoare de 111.555 lei. Si pentru o parte din aceasta cabana exista un litigiu patrimonial pe rol.
- Nota: toate cladirile se afla in proprietatea societatii.
Gradul mediu de uzura al constructiilor este de 33 ,14 %

La sfarsitul anului 2008 societatea a efectuat reevaluarea tuturor terenurilor si a cladirilor din patrimoniu.Reevaluarea s-a efectuat prin actualizarea valorii de inventar, precum si a amortizarii cumulate.

Terenuri:

-valoarea de inventar inainte de reevaluare a fost de 6.143.757,47 lei.
Dupa reevaluare, valoarea de inventar a devenit 78.744.409,5 lei;
Diferenta de valoare stabilita a fost de : 72.600.652,03 lei. Aceasta valoare este impozabila in momentul in care terenurile reevaluate ies din patrimoniu.

Cladiri:

- valoarea de inventar inainte de reevaluare a fost de: 62.120.143,46 lei.
- Dupa reevaluare, valoarea de inventar a devenit 74.853.446,35 lei.
- amortizarea cumulate inainte de reevaluare era de: 20.628.354,65 lei;
- Dupa reevaluare, amortizarea cumulata a devenit 24.809.011,53 lei

Diferenta de valoare stabilita este de 8.552.646,02 lei. Aceasta valoare este impozabila in momentul in care cladirile reevaluate ies din patrimoniul societatii.

Din punct de vedere fiscal, diferenta de valoare aferenta amortizarii cumulate este deductibila fiscal.

Situatia utilajelor si a autovehiculelor.

Societatea detine un parc auto, precum si unul de utilaje necesare in efectuarea lucrarilor de constructii montaj. De asemenea, societatea detine un numar important de scule si echipamente de mica mecanizare.Aceste autovehicule si utilaje sunt exploatate in cadrul unui compartiment de mecanizare transport, pentru a asigura exploatarea lor cu maxima eficienta.In ultimii ani, societatea noastra a efectuat o serie de investitii importante , dotandu-se cu o serie de utilaje si echipamente de ultima generatie.

Parcul auto cuprinde atat autovehicule administrative, cat si autobasculante,transportatoare, autobetoniere. O mare parte din aceste autovehicule au fost achizitionate in leasing in ultimii 2-3 ani.Valoarea neta contabila a parcului auto la 31.12.2008 este de: 1.837.102 lei , gradul mediu de uzura fiind de 60,67 %.

Cele mai importante utilaje detinute de societate sunt:macarele turn, macarale autoridicatoare, pompe de beton, ansamblu de schele, seturi de cofraje, seturi de popi, excavator hidraulic, placi vibratoare, masina de tencuit.Valoarea neta contabila a utilajelor si echipamentelor la data de 31.12.2008 este de 2.582.323 lei, gradul de uzura medie fiind de 51,78 %.

Situatia altor active corporale:

Societatea noastra detine o serie de echipamente utilizate in activitatea administrativa. Cele mai importante sunt: retele de calculatoare, centrala telefonica, sistem de acces cu card, sistem de supraveghere video, statii de lucru (calculatoare), mobilier, etc. La data de 31.12.2008, valoarea neta contabila a acestora era de 172.837 lei, gradul mediu de uzura fiind de 21,82 %.

Nota: autovehiculele, utilajele, precum si celelalte echipamente nu sunt ipotecate.

Piata valorilor mobiliare

Actiunile societatii se tranzactioneaza doar pe piata din Romania.

SC Transilvania Constructii SA este societate de tip deschis, actiunile sale sunt tranzactionate la Bursa de Valori Bucuresti categoria II, avand simbolul de tranzactionare COTR. Registrul actionarilor este tinut de Depozitarul Central SA Bucuresti.

Au fost facute raportarile catre piata de capital, in termenele prevazute de legislatia specifica.

Politica de dividend

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor se va întruni cel puțin o dată pe an, în cel mult 5 luni de la încheierea exercițiului financiar. În funcție de rezultatele financiare ale societății, adunarea va decide asupra repartizării profitului sub formă de dividende, dacă este cazul sau, în caz de înregistrare de pierderi, va hotărî asupra reîntregirii sau reducerii corespunzătoare a capitalului social.

Hotărârile Adunării Generale Ordinare a Acționarilor se depun în termen de 15 zile de la data adoptării la Oficiul Registrului Comerțului spre mențiune, și vor fi publicate în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a.

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor prin care se decide distribuirea de dividende va stabili și o dată, care va fi ulterioara cu cel puțin 10 zile lucrătoare datei adunării generale a actionarilor, și care va servi la identificarea actionarilor care urmează a beneficia de dividende.

Dividendele se vor plăti la data stabilită de adunarea generală în care se fixează dividendul, iar termenul de plată a acestora nu va depăși 6 luni de la data de la data adunării generale a acționarilor de stabilire a dividendelor.

In ultimii 3 ani, societatea a platit urmatoarele dividende:

AN	Dividende distribuite (RON)
2005	1.500.000
2006	2.967.179
2007	1.840.000

In cursul anului 2008, societatea nu a intreprins nici o actiune de recuperare a propriilor actiuni.

Societati afiliate

Societatea detine ca si societate afiliata societatea comerciala MELISA PROD SRL, infiintata in anul 2005. Societatea afiliata are sediul social in Cluj Napoca, Str Orastie, nr 10.

SC MELISA SRL are un capital social de lei 181.867 lei, divizat in 20 de parti sociale. SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA detine 19 parti sociale, in valoare nominala de 172.773,65 lei.

Sc Melisa SRL nu detine actiuni ale SC Transilvania Constructii SA.

Societatea nu a emis obligatiuni.

Conducerea societatii comerciale

Conducerea administrativa a societatii este asigurata de catre un Consiliu de Administratie, care are urmatoarea componenta:

1)Timofte Mircea	presedinte C.A
2)Timofte Gabriela Camelia	Vicepresedinte CA
3)Timofte Andrei Iancu	Membru
4) Moga Ioan	Membru
5) Duma Melania	Membru

1. Timofte Mircea – presedinte Consiliu de Administratie -

A absolvit Institutul Politehnic, Facultatea de Electrotehnica Cluj-Napoca. Intre 1979-1985 si 1986-1987 activeaza ca si inginer in cadrul Grup Santiere Cris-Somes. Intre 1985-1986 este inginer in cadrul Carbochim SA, iar intre 1989-8-1989 indeplineste aceeaasi functie in cadrul Cooperativa Potaisa Turda. Din 1996 pana in prezent este Director General al SC Brieta SRL Cluj-Napoca.

Este presedintele Consiliului de Administratie din 14 aprilie 1999

La sfarsitul anului 2008 detine 213.336 de actiuni ale societatii, reprezentand 30,07 % din capitalul social

2. Timofte Gabriela – vicepresedinte Consiliu de Administratie

Intre 1987-1994 este profesoara de chimie-fizica la Scoala Generala Nr. 8 din Turda si Scoala Generala din Baci. Intre 1996-1998 este administrator la SC Brieta SRL Cluj-Napoca iar mai apoi Responsabil administrativ la SC Gestoc SRL Cluj-Napoca (in perioada 14.09.1998-08.03.1999). Intre 1999-2000 activeaza ca si consilier marketing la SC Transilvania Constructii SA, in anul 2000 indeplineste functia de Director al SC Gestoc SRL Cluj-Napoca. Din 2000 pana in 01.12.2006 este Director Marketing la SC Transilvania Constructii SA, iar din 01.12.2006 pana in prezent, Director SC ELA IMPEX SRL Cluj-Napoca.

Este vicepresedinte al Consiliului de Administratie din 14 aprilie 1999

La sfarsitul anului 2008 detine 216.000 de actiuni ale societatii, reprezentand 30,44 % din capitalul social

3. Duma Melania – membru Consiliu de Administratie

A absolvit Universitatea Babes Bolyai, Facultatea de Stiinte Economice Cluj-Napoca. A activat ca si asistent asociat la Catedra de Management a Facultatii de Stiinte Economice, intre anii 1996-2004.

De asemenea, intre anii 1996-1999 a activat ca si agent de valori mobiliare la SC Interfond SA Arad, punct de lucru Cluj Napoca.

Incepand cu anul 1999 este Economist la SIF Banat Crisana SA Arad-Sucursala Cluj-Napoca.

La data prezenta, este in membru in Consiliul de Administratie a:

- SC COMCEREAL CLUJ SA;
- SC ELM ELECTROMONTAJ CLUJ NAPOCA

Este membru in consiliul de administratie a SC Transilvania Constructii SA din 01 iulie 2007

La data de 31 Decembrie 2008 nu detine actiuni ale societatii

4. Moga Ioan – membru Consiliu de Administratie

A absolvit Facultatea de Constructii in anul 1973. Este Doctor Inginer in constructii civile din anul 1987.

Intre anii 1973-1975 este inginer constructor – diriginte de santier, sef serviciu productie intre 1975-1976 si Director General intre 1995-2000 la SC Transilvania Constructii SA.

Intre 1976-1995 activeaza ca si cadru didactic in cadrul Universitatii Tehnice Cluj-Napoca.

Este membru al Consiliului de Administratie din 14 aprilie 1997

La sfarsitul anului 2008 detine 9.718 de actiuni ale societatii, reprezentand 1,37 % din capitalul social

5. Timofte Andrei – membru Consiliu de Administratie

Intre 2004-2006 este functionar administrativ in cadrul SC Brieta Ind. Com. SRL Cluj-Napoca, iar intre 01.12.2006-01.05.2007 ocupa postul de functionar economic in cadrul SC Transilvania Constructii SA.

Este membru al Consiliului de administratie din 01 iulie 2007

La sfarsitul anului 2008 detine 464 de actiuni ale societatii, reprezentand 0,065 % din capitalul social

Conducerea executiva este compusa dintr-un Consiliu Director, format din:

- Ing Birlea Ionel Horea: Director General;
- Ec Felecan Felicia : Director Economic;
- Ing Timbus Dorin: Director Productie;

Domnul Birlea Ionel Horea a fost numit director general printr-un contract de mandat cu valabilitate de 5 ani, cu posibilitate de prelungire. Ceilalti membri ai Consiliului Director au contract de munca pe perioada nedeterminata.

D-na Felecan Felicia detine, la sfarsitul anului 2008, 293 actiuni, reprezentand 0,0412 % din capitalul social. Ceilalti membri ai Consiliului Director nu detin actiuni ale societatii.

Niciuna din persoanele mentionate mai sus nu au fost implicate in nici un fel de litigiu sau proceduri administrative referitoare la activitatea lor.

Situatia financiar contabila

a) Prezentarea elementelor de bilant

Situatia activelor si pasivelor societatii se prezinta in felul urmator:

Pentru analiza starii de performanta financiara a societatii ,prezentam datele cuprinse in situatiile financiare incheiate la 31.12.2008. Situatiile financiare sunt intocmite in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr 1752/2007, pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Directivele europene

RON

Explicatii	AN 2006	AN 2007	AN 2008
I Active imobilizate	54.544.243	57.367.159	137.556.422
1.1 Imobilizari necorporale	36.615	32.707	24.835
1.2. Imobilizari corporale	53.639.458	52.962.991	133.830.493
1.3 Imobilizari finaciare	868.170	4.371.461	3.701.094
2. Active circulante	11.449.424	15.328.375	18.275.262
2.1.Stocuri si productie in curs	1.919.713	1.932.683	841.261
2.2.Creante	1.492.284	9.009.873	8.634.406
2.3. Disponibilitati	8.037.427	4.385.819	8.799.595
3. Conturi de regularizare	943.363	863.485	661.808
TOTAL ACTIVE(I+II+III)	66.928.030	73.559.019	156.493.492
1 Capitaluri proprii	26.435.437	31.598.632	123.065.693
1.1. Capital social	16.793.073	16.793.073	23.414.160
1.2.Rezerve legale	382.894	871.338	1.171.069
1.3 Diferente din revaluare	4.863.268	4.863.268	86.016.566
1.4.Rezultat reportat	0	20.195	5.801.930
1.5.Rezultat curent	2.967.179	7.621.735	5.232.945
1.6. Alte rezerve	1.429.023	1.429.023	1.429.023
2.Provizioane pt riscuri si cheltuieli	1.879.061	3.699.731	3.164.336
3. Datorii total	34.851.974	33.842.938	28.130.466
3.1.Datorii pe termen lung	25.218.88	22.366.103	19.649.993
3.2.Datorii pe termen scurt	9.633.086	11.476.835	8.480.473
4.Conturi de regularizare	3.761.558	4.417.718	2.132.997
TOTAL PASIV(I+II+III+IV)	66.928.030	73.559.019	156.493.492

A) ANALIZA ACTIVULUI

Pe total, activele au crescut fata de anul trecut cu 82.934.473 RON, crestere care se structureaza astfel:

1. Active imobilizate:

Valoare totala: 137.556.422 RON.

1.1 Imobilizari necorporale:

Valoarea de 24.835 RON.

In cursul anului 2008 acestea scad usor, datorita inregistrarii amortizarii licentelor si programelor informatice.

1.2 Imobilizari corporale:

Valoare neta 133.830.493 RON.

Terenuri: valoare bruta 78.744.409 RON.

In cursul anului 2008 valoarea terenurilor din patrimoniu a crescut cu 72.600.652 lei, datorita reevaluarii terenurilor la 31.12.2008. Reevaluarea s-a efectuat pentru ca valoarea din contabilitate sa reflecte valoarea de piata a terenurilor din patrimoniu.

Constructii:

Valoare bruta 74.853.448 RON.

In anul 2008 valoarea constructiilor si retelelor din patrimoniu a crescut cu 18.420.980 RON, reprezentand reevaluarea la valori de piata a constructiilor din patrimoniu. De asemenea, cresterea se datoreaza si receptionarii unor investitii proprii

Instalatii tehnice si masini.

Valoare de inventar 10.093.725 RON ,valoarea ramasa fiind de 5.664.239 RON .

In anul 2008 valoarea de inventar creste fata de 2007 cu 1.031.940 RON, reprezentand utilaje de lucru noi achizitionate ..

Mobilier si echipamente de protectie:

Valoare de inventar 139.384 RON

Aceasta valoare creste cu 109.282 RON, datorita noilor achizitii .Valoarea ramasa este de 75.112 RON.

Imobilizarile corporale in curs sunt in suma de 341.218RON si reprezinta modernizari la depozitele din Parcul Logistic Transilvania.

1.3.Imobilizari financiare.

Valoarea: 3.701.094 RON.

Valoarea acestor imobilizari s-a diminuat in cursul anului 2008, intrucar garantiile de buna executie retinute de catre beneficiari au fost trecute in categoria creantelor, urmas sa fie incasate intr-un interval mai mic de 1 an de la data bilantului.

In aceasta valoare sunt cuprinse titlurile de participare la SC Melisa Prod SRL, in valoare de 172.774. RON, actiunile detinute la SC Fotbal Club CFR 1907 Cluj SA, in valoare de 3.525.191, precum si actiunile detinute la SC Somes Balastiere SA, in valoare de 3.129 RON.

In anul 2008, Cifra de afaceri a SC Melisa Prod SRL a fost de 1.107.870 RON, profitul brut a fost de 164.029 RON, iar profitul net a fost de 138.073 RON.

2. Active circulante

Valoare: 18.275.262 RON.

Se inregistreaza o crestere fata de anul 2007 in suma de 2.946.887 RON, astfel:

2.1.Stocuri:

Valoare 841.261 RON.

In anul 2008 valoarea lor scade, cu 1.091.421 .RON .Stocul de la sfarsitul anului reprezinta materiale transportate la punctele de lucru si necuprinse in opera la sfarsitul lunii si stocuri in depozit pentru lucrarile in executie.

2.2 Creante:

Valoare de 8.634.406. RON.

Valoarea acestora scade cu 375.467 RON si reprezinta lucrari de constructii montaj facturate si si neancasate, in principal sumele facturate catre SC Fotbal Club CFR 1907 Cluj SA. De asemenea, o mare parte din creante reprezinta si garantii de buna executie retinute de beneficiarii, care urmeaza a fi incasate intr-un interval mai mic de un an de la data bilantului.

2.3. Disponibilitati:

Valoare :8.799.595 RON.

La sfarsitul anului 2008 creste valoarea disponibilitatilor aflate in conturile bancare deschise la Unicredit Tiriac si Trezoreria Cluj , datorita in principal depozitului de lichiditati constituit din majorarea de capital social efectuata in anul 2008 .

3. Conturi de regularizare inregistrate in active se refera la cheltuielile in avans .

Valoarea de 661.808 RON reprezinta valoarea ramasa a mijloacelor fixe casate si inregistrate pe cheltuieli esalonat, in decurs de 5 ani, conform hotararii CA.

B.ANALIZA PASIVULUI

1. Capitaluri proprii

La sfarsitul exercitiului financiar curent capitalurile proprii ale societatii sunt in suma de 123.065.693 RON si au inregistrat o crestere de 91.467.061 RON fata de anul 2007, astfel:

1.1.Capitalul social:

Valoare de 23.414.160 RON.

In cursul anului 2008 a avut loc o majorare a capitalului social, prin aport in numerar. Majorarea a fost in suma de 6.621.087 lei., reprezentand 200.639 actiuni subscrise, la un pret de 33 lei/actiune. Numarul total de actiuni emise de catre societate a ajuns astfel la 709.520 , cu o valoare nominala de 33 lei/actiune.

1.2.Rezerve legale:

Valoare: 1.171.069 RON.

In cursul anului 2008 s-au constituit rezerve legale in procent de 5% din profitul contabil inainte de impozitare, in valoare de 299.731 RON.

1.3.Rezerve din reevaluare si alte rezerve

Valoare: 86.016.566 RON.

Aceste elemente de capital propriu au crescut semnificativ prin reevaluarea terenurilor si cladirilor din patrimoniu la valoarea de piata..

1.4.Rezultatul reportat

Valoare: 5.801.930RON..

Reprezinta profitul net aferent anului 2007, in valoare de 7.621.735 lei, diminuat cu dividendele distribuite, in valoare de 1.840.000 lei.

1.5.Rezultatul curent

Valoare: 5.232.945 RON.

Reprezinta profitul net al exercitiului financiar 2008.

2.Provizioane pentru riscuri si cheltuieli

Valoare: 3.164.336 RON.

Aceste provizioane se comun din provizioane pentru garantii de buna executie acordate beneficiarilor in cadrul contractelor de constructii montaj.

3.Datorii totale

Valoare 28.130.466 RON.

3.1.Datoriile cu temen de rambursare mai mare de un an au valoare de 19.646.993 RON.

In cursul anului 2008 se inregistreaza o reducere a acestor datorii fata de finele anului 2007, cu valoarea de 2.716.110 RON datorita faptului ca nu s-au mai facut alte trageri de credite, avand loc numai rambursarea lor,conform scadentarelor.

Aceste credite de investitii expira in februarie 2011.

3.2.Datorii pe temen scurt

Valoare: 8.480.473 RON.

Aceste datorii au scazut fata de anul 2007 cu valoarea de 2.996.362 lei, datorita scaderii datoriilor fata de furnizori ,generate de diminuarea volumului de activitate in ultimul trimestru al anului 2008.

Gradul de indatorare a societatii la finele anului 2008 este de 16 % , fata de 46 % la finele lui 2007, si se datoreaza rambursarii pe parcursul anului 2008 a unei parti din creditele pentru investitii si in mare parte datorita cresterii capitalulilor proprii (capital social si diferente din reevaluare).

4. **Conturi de regularizare din pasivul bilantului** reprezinta venituri inregistrate in avans pentru lucrari de constructii montaj, in valoare de 2.132.997 RON.

b) Contul de profit si pierdere

Veniturile si cheltuielile ultimilor 3 ani sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Denumire indicator	Realizat 2006	Realizat 2007	Realizat 2008
1. Venituri din exploatare	47.452.463	76.240.076	66.071.284
1.1 Vanzari marfuri	9.139	605.542	216.523
1.2.Prod vanduta-din care produse finite	34.414.293	67.283.560	58.723.303
lucrari constructii montaj	87.694	20.976	85.082
chirii	24.576.775	55.402.224	44.560.715
activitati diverse	9.368.060	11.093.378	11.491.550
Total cifra de afaceri	381.764	764.652	2.585.956
1.3 Productia stocata	34.423.432	67.889.102	58.939.826
1.4 Productia de imobilizari	5.060.792	2.889.232	3.187.057
1.5Alte venituri din exploatare	7.504.990	2.329.381	3.532.710
2 Venituri financiare	463.249	3.132.361	411.691
2.1 Venituri din diferente de curs valutar	2.189.288	1.661.414	1.098.746
2.2 Venituri din dobanzi	1.895.403	30.685	0
2.3 Venituri din sconturi	15.013	102.673	305.441
TOTAL VENITURI	278.872	1.528.056	793.305
1 Cheltuieli din exploatare	49.641.751	77.901.490	67.170.030
1.1 Cheltuieli cu marfurile vandute	44.229.324	65.390.520	57.550.784
1.2 Cheltuieli cu materiile prime	8.065	436.520	124.518
1.3 Cheltuieli cu materialele consumabile	15.030.885	17.986.615	16.105.610
1.4 Cheltuieli cu energia si apa	1.189.725	1.212.002	1.225.240
1.5Alte cheltuieli materiale	1.269.738	1.667.542	1.880.595
1.6 Cheltuieli cu lucrarie si servicii	2.480.261	3.640.765	2.296.348
1.7 Cheltuieli cu impozite si taxe	7.529.897	15.888.770	14.312.141
1.8 Cheltuieli cu remuneratiile personalului	442.102	427.296	505.114
1.9 Cheltuieli privind asigurarile sociale	6.801.077	9.953.667	11.896.777
1.10 Cheltuieli cu amortizarile	2.410.804	3.507.970	3.776.976
1.11 Cheltuieli cu provizioanele	4.710.497	5.663.752	5.220.034
1.12 Ch cu ajustarea valorii activelor circulante	1.342.259	2.061.516	-370.312
	54.562	26.178	0

1.13 Cheltuieli cu donatii, active cedate	955.852	2.917.497	577.743
2 Cheltuieli financiare	1.541.736	2.742.095	3.112.707
2.1 Cheltuieli cu dif de curs valutar	70.083	1.284.985	1.395.828
2.2 Cheltuieli privind dobanzile	1.471.653	1.457.110	1.716.879
TOTAL CHELTUIELI	45.771.060	68.132.615	60.663.491
REZULTAT DIN EXPLOATARE	3.223.139	10.849.556	8.520.500
REZULTAT FINANCIAR	647.552	-1.080.681	-2.013.961
REZULTAT BRUT	3.870.691	9.768.875	6.506.539
IMPOZIT PE PROFIT	713.493	1.658.696	973.863
REZULTAT NET	3.157.198	8.110.179	5.532.676

Analizand comparativ contul de profit si pierdere pe anul 2007 si 2008 se pot trage urmatoarele concluzii:.

In ceea ce priveste evolutia **veniturilor**:

a) Venituri din exploatare :

Per ansamblu se remarca o scadere a lor in anul 2008, fata de anul 2007, mai ales in ceea ce priveste veniturile din lucrarile de constructii montaj, scadere datorata reducerii volumului de lucrari de constructii montaj din ultima perioada a anului 2008. Aceasta scadere a urmat tendinta generala din economia romaneasca si mondiala.

Se remarca totusi cresterea veniturilor din vanzarea productiei industriale, precum si a veniturilor din productia de imobilizari.

b) Venituri financiare: per ansamblu se observa o reducere a lor, cu exceptia veniturilor din dobanzi, unde se observa o crestere fata de anul 2007, cauzata de depozitele insemnata detinute de societate, depozite care au provenit din majorarea de capital social efectuata in cursul anului 2008

In ceea ce priveste **cheltuielile**:

a)Cheltuieli din exploatare:

Per ansamblu se constata reducerea lor, in concordanta cu veniturile din exploatare, urmand trendul descrescator generat de reducerea volumului de lucrari de constructii montaj. La anumite grupe de cheltuieli (salarii, utilitati, impozite si taxe) se constata insa o crestere fata de anul 2007.

b) Cheltuielile financiare au crescut fata de anul precedent. Cresterea a fost generata de cresterea dobanzilor la creditele contractate, precum si de cresteri semnificative ale cursului valutar.

Profitul net in anul 2008 a fost de 5.532.676 lei, in scadere fata de anul 2007, consecinta a restrangerii activitatii de constructii montaj, restrangere generata de conditiile economice nationale si globale nefavorabile, care s-au manifestat in special in ultima perioada a anului 2008.

c) Analiza fluxurilor de trezorerie in anul 2008:

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

Anul
2008

I Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare

Incasari

Incasari de la clienti	67.850.904
debitori diversi	861.672
Transfer garantii	6.477
Subtotal (a)	68.719.053

Plati catre furnizori si angajati

furnizori	39.455.248
avansuri platite furnizorilor	0
salarii	8.152.299
contributii aferente	6.130.407
creditori diversi	1.165.448
ch de exploatare	673.720
Subtotal (b)	55.577.122

dobanzi c) 137.121

impozite

impozit pe profit	830.939
alte impozite	438.416
TVA	5.075.360
Subtotal (d)	6.344.715

A)Trezorerie neta din activitati din exploatare (a-b-c-d)	6.660.095
--	------------------

II Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitii

plati catre furnizori de imobilizari	616.584
achizitii de imobilizari achitate direct prin banca	127.737
subtotal (a)	744.321

Incasari din vanzarea de imobilizari corporale 287.670

B)Trezorerie neta din activitati de investitii (b-a)	-456.651
---	-----------------

III Fluxuri de trezorerie din activitatea de finantare

incasari din imprumuturi pe termen lung	0
majorare capital social prin subscrieri in numerar	6.621.586
majorare linie de credit	1.600.000

Total incasari imprumuturi pe termen lung (a)	8.221.586
--	------------------

plata datoriilor

aferente leasingului financiar	1.627.121
aferente creditelor pe termen lung	6.770.568
subtotal (b)	8.397.689

dividende platite c)	1.613.112
-----------------------------	------------------

C)Trezorerie neta din activitati de finantare (a-b-c)	-1.789.215
--	-------------------

cresterea neta a trezoreriei si echivalentul de numerar(A+B+C)	4.414.229
---	------------------

efectele variatiei de curs valutar	-453
---	-------------

cresterea efectiva a trezoreriei	4.413.776
---	------------------

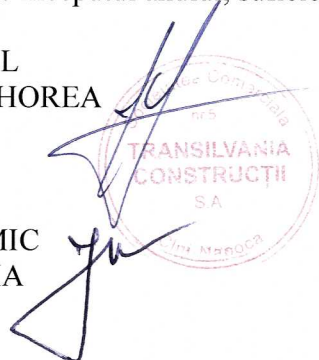
trezoreria si echivalente de numerar la inceputul exercitiului	4.385.819
---	------------------

trezoreria si echivalente de numerar la sfarsitul exercitiului	8.799.595
---	------------------

Dupa cum se poate observa, activitatea de exploatare a generat fluxuri de numerar in valoare de 6.660.095 RON. Aceste fluxuri au fost suplimentate cu fluxuri atrase din activitatea de finantare. Intrarile de numerar au fost utilizate pentru achizitia de imobilizari, precum si pentru achitarea datoriilor financiare. La sfarsitul anului 2008, disponibilul aflat la dispozitia societatii era de 8.799.595 RON, in crestere fata de inceputul anului, suficient incat sa acopere obligatiile curente ale societatii

DIRECTOR GENERAL
ING BIRLEA IONEL HOREA

DIRECTOR ECONOMIC
EC FEELCAN FELICIA



SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA
CLUJ NAPOCA

RAPORTUL AUDITORULUI
la 31.12.2008

Situatiile financiare prevazute de Legea nr 82/1991, actualizata, si OMFP nr 1752/2005, supuse auditarii, privesc anul 2008 , fiind intocmite la 31.12.2008 de SC Transilvania Constructii SA.

SC Transilvania Constructii SA. aplica , incepand cu anul 2006, Reglementarile Contabile conforme cu Directivele Europene.

Situatiile financiare ale anului 2008 sunt prezentate in structura prevazuta la OMFP 2374/2007.

Ele contin informatii comparative cu cele de la finele anului 2007.

Pentru situatiile financiare ale anului 2008 privitoare la SC Transilvania Constructii SA auditorul financiar national face urmatoarele constatari:

1. Prezentarea generala:

SC Transilvania Constructii SA are sediul in Romania, localitatea Cluj Napoca, str Orastie, nr 10.

Forma de proprietate este privata, societate pe actiuni.

Obiectul principal de activitate este Constructii de Cladiri Rezidentiale si Nerezidentiale , (cod CAEN 4120).

Numarul mediu al salariatilor in anul 2008 era de 347 persoane, in crestere usoara fata de anul precedent , dar in scadere in 2009. La data de 28 februarie 2009, acesta era de 177 persoane.

Structura actionariatului la 31.12.2008.era urmatoarea:

Nr.crt.	Denumirea actionarului	%	Nr.actiuni
1.	Timofte Gabriela	30,44	216.000
2.	Timofte Mircea	30,07	213.366
3	SIF Banat Crisana	19,04	135.115
4.	AVAS	3,17	22.497
5	Persoane fizice	13,02	92.350
6	Persoane juridice	4,26	30.192
	TOTAL	100	709.520

Urmare modificarii Legii 31/1990, societatea a adoptat sistemul de administrare unitar, asigurat de un Consiliu de Administratie ,compus din urimatorii 5 membrii:

- ing. Timofte Mircea - presedinte;
- prof. Timofte Gabriela: - vicepresedinte;
- prof dr.ing. Moga Ioan - membru;
- ec Duma Melania - membru;
- Timofte Andrei - membru;

Consiliul de administratie a delegat conducerea societatii prin contract de mandat domnului Birlea Ionel Horea ,de profesie inginer constructor , in calitate de director general.

SC Transilvania Constructii SA este persoana juridica, fiind inregistrata la Registrul Comertului cu numarul J12-8-1991,avand codul unic de inregistrare RO 199044.

Data la care s-au incheiat situatiile financiare supuse auditarii este 31.12.2008.

Patrimoniul unitatii este reflectat in Balanta de Verificare sintetica si in componentele situatiilor financiare prevazute de legislatia in vigoare ,incheiate la sfarsitul anului 2008. Moneda in care sunt intocmite situatiile financiare este leul nou (RON).

Exprimarea cifrelor incluse in situatiile financiare este in lei noi(RON),dupa cum se specifica in diferitele tabele, coloane ale formularisticii si exprimari in textele elaborate.

2. Politici contabile folosite

Principalele politici contabile adoptate in pregatirea si intocmirea situatiilor financiare ale unitatii ,incheiate la 31.12.2008 sunt urmatoarele:

- terenurile si mijloacele fixe sunt exprimate la valoarea de reevaluare, stabilita la 31.12.2008 ;
- s-a tinut seama de amortizarea mijloacelor fixe, calculata potrivit normelor legale;
- disponibilul apartinand unitatii este concretizat in numerarul aflat in casa si la banci, in lei si valuta.
- Unitatea are imobilizari necorporale, partial amortizate;
- Imobilizarile corporale sunt exprimate in bilant la valoarea ramasa;
- Creantele sunt exprimate la costul istoric;
- Stocurile sunt exprimate la cost istoric;
- Unitatea nu livreaza bunuri in leasing, dar a procurat bunuri in leasing;
- Nu s-a constituit fond comercial;
- Nu s-au constituit provizioane (ajustari) pentru deprecierea imobilizarilor sau a stocurilor, dar s-au inregistrat provizioane pentru riscuri si cheltuieli, respectiv provizioane pentru garantii de buna executie acordate clientilor.
- Rezervele de capital sunt constituite conform prevederilor legale in vigoare;
- Nu s-au semnalat evenimente ulterioare datei bilantului, care sa modifice patrimoniul unitatii si situatia financiara a acesteia.

3. Casa si conturi la banci

La 31.12.2008 trezoreria efectiva a unitatii era de 8.799.595 lei, concretizata in:

- Numerar in casierie: 72.091.08 lei;
- Disponibil la banci: 8.727.503,92 lei;

In disponibilitatile banesti existente nu sunt cuprinse sume restrictionate in folosire.

4. Investitii financiare pe termen scurt:

La finele anului 2008 unitatea nu are imprumuturi acordate entitatilor sau alte titluri detinute in vederea revanzarii.

5. Creante comerciale

Creantele comerciale existente la 31.12.2008 sunt de 7.759.618 lei; in scadere fata de finele anului precedent cand erau de 8.788.170 lei.

Ele se refera la clienti proveniti din facturarile de lucrari facute la sfarsitul anului 2008 care, in cea mai mare parte, s-au incasat la inceputul anului 2009.

6. Stocuri

Stocurile existente la 31.12.2008 sunt de 841.261 lei, formate din:

— Materii prime si materiale:	778.269 lei;
— Productie in curs:	14.288 lei;
— Productie finita:	19.292 lei;
— Avansuri pentru cumparari de stocuri:	29.412 lei

Valoarea acestora a scazut fata de anul 2007 cu 129,73 %.

7. Alte active circulante

In categoria altor active circulante, aflate in sold la 31.12.2008 sunt cuprinse:

- debitori diversi:	510.409 lei;
- garantii de buna executie de recuperat	364.379 lei
- cheltuieli in avans	661.808 lei
TOTAL	1.536.596 lei

Sunt in crestere fata de anul 2007, cand ele insumau 1.085.188 lei;

8. Imobilizari financiare

La 31.12.2008 societatea are imobilizari financiare cuprinse in bilant de 3.701.094 lei, in scadere fata de anul precedent, cand erau de 4.371.461 lei.

Structura lor este urmatoarea:

Nr crt	Natura	Sold la 31.12.2007	Sold la 31.12.2008
1	Actiuni detinute la entitati afiliate	172.774	172.774
2	Interese de participare	3.129	0
3	Investitii detinute ca imobilizari	3.525.191	3.528.320
4	Garantii de buna executie retinute de clienti	670.367	0
	TOTAL	4.371.461	3.701.094

Ponderea semnificativa a acestor imobilizari se concretizeaza la investitii detinute ca actiuni, detinute la SC Fotbal Cluj CFR 1907 Cluj SA (4,05 % din capitalul social al clubului).

9 Imobilizari corporale

La 31.12.2008 imobilizarile corporale la valoarea bruta erau de 164.379.248, in crestere serioasa fata de anul precedent , cand erau de 74.551.749 lei.Structura lor este urmatoarea:

- sold la 01.01.2008 :	74.551.749 lei;
- cresteri in anul 2008	96.305.798 lei;
- diminuari in anul 2008	6.478.299 lei;
- sold la finele anului 2008	164.379.248 lei

Amortizarea acestora se prezinta astfel:

- amortizare in sold la 01.01.2008	21.588.758 lei;
- amortizare in cursul anului 2008	9.379.927 lei;
- amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	419.930 lei;
- amortizare la sfarsitul anului 2008	30.548.755 lei

La valoarea neta, imobilizarile corporale in sold la 31.12.2008 sunt de 133.830.493 lei;

10. Imobilizari necorporale:

La 31.12.2008 imobilizarile necorporale insumeaza 97.628 lei (valoarea bruta) si 24.835 lei(valoare neta), reprezentate de licente si programe informatice .
Fata de anul precedent ,cand acestea erau de 88.571 lei(valoare bruta), si 32.707 lei(valoare neta), , ele au scazut ca valoare neta, datorita inregistrarii amortizarii acestora.

11. Avansuri si imobilizari in curs

La 31.12.2008 unitatea prezenta urmatoarea evolutie a avansurilor si imobilizarilor in curs:

Denumire element	Sold la 31.12.2007	Sold la 31.12.2008
- imobilizari necorporale in curs	0	0
- imobilizari corporale in curs	2.755.955	439.718

Valorile existente la finele anului 2008 reprezinta executari de lucrari nereceptionate, in curs de executie. constand in modernizari si extinderi la depozite si drumuri de acces,

12.Datorii ce trebuie achitate intr-o perioada de pana la un an.

Datoriile ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an in sold la 31.12.2008 sunt de 8.480.473 lei , in scadere fata de anul precedent , cand erau de 11.476.835 lei.

Structura acestora este urmatoarea:

Denumire element	Sold la 31.12.2007	Sold la 31.12.2008
Avansuri incasate in contul comenzilor	1.676.039	1.995.897
Datorii comerciale	5.015.609	2.514.237
Efecte de comert de platit	1.576.860	52.486
Alte datorii	3.208.327	3.917.853
TOTAL	11.476.835	8.480.473

Aceste datorii sunt mai mici fata de anul 2007 cu valoarea de 2.996.362 lei, datorita diminuarii datoriilor fata de furnizori..

Gradul de indatorare la finele anului 2008 este de 13 ,77 %, fata de 46% la finele anului 2007, si se datoreaza rambursarii pe parcursul anului 2008 a unei parti din creditele pentru investitii.

Unitatea nu are plati restante la 31.12.2008.

13.Datorii ce trebuie achitate intr-o perioada mai mare de un an

Valoarea acestor datorii la 31.12.2008 era de 19.649.993 lei, in scadere fata de anul precedent ,cand erau de 22.366.103 lei.

Ca structura, soldul existent la finele anului 2008 este format din:

- credite pe termen lung : 16.428.479 lei, in scadere fata de anul precedent ,cand erau de 19.178.294 lei, scadere datorata rambursarii unei parti din creditele pe termen lung
- alte datorii pe termen lung de 3.221.514 lei, in crestere usoara fata de anul precedent,cand erau de 3.187.809 lei.Ele sunt formate in principal din datorii aferente leasingului financiar .

14. Situatia garantarii imprumuturilor

Împrumuturile in sold la 31.12.2008 sunt integral garantate la acordare, cu elementele patrimoniale ale unitatii.

15. Provizioane si ajustari pentru deprecierea activelor

Unitatea are la 31.12.2008 provizioane pentru riscuri si cheltuieli in valoare de 3.164.336 lei, in scadere fata de anul 2007, cand erau de 3.699.731 lei.

Nu s-au constituit ajustari ale valorii unor active.

16. Schimbari in politicile contabile

In cursul anului 2008 nu au avut loc schimbari in politicile contabile legate de evaluarea si raportarea patrimoniului unitatii.

17.Dividende

Unitatea nu si-a propus solicitarea catre AGA pentru acordarea din profitul anului 2008 de dividende.

18. Rezultatul financiar curent

Rezultatul financiar al anului 2008 s-a concretizat într-un profit brut de 6.506.539 lei, în scădere față de profitul brut al anului 2007, când acesta însuma 9.768.875 lei.

El s-a format astfel:

Activitatea	Profit	Pierdere
Activitatea de exploatare	8.520.500	
Activitatea financiară		2.013.961
Activitatea extraordinară		
TOTAL	6.506.539	

Impozitul pe profit datorat este de 973.863 lei, astfel ca profitul net raportat este de 5.532.676 lei.

Ca atare, profitul net pe total unitate este în descrescere, de 31,78 % față de anul precedent.

Pierderea din activitatea financiară de 2.013.961 lei se datorează diferențelor nefavorabile de curs valutar, provenite din actualizarea datoriilor în valută la cursul existent la 31.12.2008. Aceste diferențe nefavorabile de curs valutar au însumat 1.716.879 lei.

Propunerile Consiliului de Administrație de repartizare a profitului net obținut în anul 2008, de 5.532.676 lei sunt:

- pentru majorarea rezervei legale: 299.731 lei;
- profit nerepartizat, lăsat în așteptare: 5.232.945 lei;

19 Capitalurile proprii

Evoluția capitalului propriu în anul 2008 este următoarea:

Denumire element de capital	Sold la 31.12.2007	Sold la 31.12.2008
Capital social	16.793.073	23.414.160
Rezerve din reevaluare	3.750.351	84.903.649
Rezerve legale	871.338	1.171.069
Surplus din rezerve din reevaluare	1.112.917	1.112.917
Alte rezerve	1.429.023	1.429.023
Rezultat reportat	20.195	5.801.930
Rezultat al exercitiului curent	8.110.179	5.532.676
Repartizarea profitului	-488.444	-299.731
TOTAL CAPITALURI PROPRII	31.598.632	123.065.693

Cresterea capitalului propriu se datorează profitului realizat în anul 2008, majorării de capital social și diferențelor din reevaluarea terenurilor și clădirilor din patrimoniu.

20.Organizarea si conducerea contabilitatii

In cadrul SC Transilvania Constructii SA, contabilitatea este organizata si condusa printr-un compartiment distinct, potrivit prevederilor legale in vigoare.

Exista concordanta intre conturile sintetice si analitice, verificate lunar prin balanta de verificare sintetica si analitica.

Este organizata si condusa si contabilitatea de gestiune, adaptata la specificul activitatii de constructii , pe tipuri de lucrari si centre de cost.

S-a efectuat inventarierea patrimoniului, in baza Deciziei conducerii unitatii nr 5587/24.10.2008 .

Se remarca profesionalismul personalului din acest compartiment si ridicata valoare profesionala a celor care il conduc.

In opinia auditorului financiar, situatiile financiare pentru exercitiul financiar 2008 intocmite de societate prezinta in mod corect, sub toate aspectele semnificative, patrimoniul unitatii si rezultatele financiare ale anului incheiat la 31.12.2008, motive pentru care ne exprimam o opinie favorabila, fara rezerve, asupra acestora.

Se propune insusirea si aprobarea situatiilor financiare ale anului 2008 prezentate in fata AGA.

**Auditor financiar national
SC CONTPRIV SRL prin
Prof univ dr Iacob Petru Pantea**

Cluj Napoca
19.03.2009



Capital social si varsat: 23.414.160 lei

Nr. _____ / _____

DECLARATIE

In conformitate cu prevederile art 30 din Legea Contabilitatii nr 82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2008 pentru:

Entitate : SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.A.

Judetul : 12-:Cluj;

Adresa: Localitatea Cluj Napoca, str Orastie, Nr 10,

Telefon: 0264-416597;

Numar din Registrul Comertului: J12-8-1991;

Forma de proprietate: 34 Societati Comerciale pe Actiuni

Activitatea preponderenta: 4120-“Lucrari de constructii cladiri rezidentiale si nerezidentiale”;

Cod unic de inregistrare: 199044

Administratorul societatii, TIMOFTE MIRCEA , isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31.12.2008 si confirma ca :

- a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile;
- b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata;
- c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate;

Presedinte CA

Ing Timofte Mircea



Capital social si varsat: 23.414.160

Nr. _____ / _____

RAPORT DE GESTIUNE AL ADMINISTRATORILOR SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31.12.2008

I. CONSIDERATII GENERALE

SC Transilvania Constructii SA este persoana juridica romana , inregistrata la Registrul Comertului sub numarul J12-8-1991,cod unic de inregistrare RO 199044, cu sediul social in CLuj Napoca, judetul Cluj, Str Orastie nr 10.

SC Transilvania Constructii SA isi desfasoara activitatea in conformitate cu prevederile Legii Societatilor Comerciale nr 31/1990 , republicata, Legii Pietei de Capital nr 297/2004 si a altor acte normative care ia reglementat activitatea, inclusive statutul societatii.

SC Transilvania Constructii SA este societate cu capital majoritat privat. Capitalul social este in valoare de 23.414.160 RON , fiind format din 709.520 actiuni, cu o valoare nominala de 33 RON/ actiune.

SC Transilvania Constructii SA este societate de tip deschis, actiunile sale sunt tranzactionate ,pe Bursa de Valori Bucuresti, categoria a II-a ,avand simbolul de tranzactionare COTR. Registrul actionarilor este tinut de Depozitarul Central SA Bucuresti.

Au fost facute raportarile catre piata de capital, in termenele prevazute de legislatia specifica.

In anul 2008 a scazut volumul tranzactiilor si valoarea acestora, datorita trendului descendent inregistrat de BVB pentru toate societatile listate, consecinta a crizei economice mondiale.

Evidenta actiunilor este inscrisa in Registrul Actiunilor, care este tinut de catre Depozitarul Central.

Structura sintetica consolidata a actionarilor la data de 31.12.2008 este urmatoarea:

Nr.crt.	Denumirea actionarului	%	Nr.actiuni
1.	Timofte Gabriela	30,44	216.000
2.	Timofte Mircea	30,07	213.366
3	SIF Banat Crisana	19,04	135.115
4.	AVAS	3,17	22.497
5	Persoane fizice	13,02	92.350
6	Persoane juridice	4,26	30.192
	TOTAL	100	709.520

Pe parcursul anului 2008, Consiliul de Administratie s-a intrunit cel putin o data pe luna in sedinte, in care a analizat si luat decizii cu privire la problemele de natura economico-financiara, juridice, resurse umane, investitii , dotari, rapoarte destinate pietei de capital.

Conform prevederilor Legii 31/1990, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a OMFP 1752/2005, din anul 2007 societatea este condusa conform sistemului de administrare unitar , asigurat de un Consiliu de Administratie compus din 5 membri ,alesi de catre Adunarea Generala a Actionarilor pe o perioada de 4 ani , cu posibilitatea de a fi realesi. Atributiile Consiliului de Administratie sunt cele prevazute de legislatia in vigoare si actul constitutiv.

Consiliul de Administratie are urmatoarea componenta:

- ing. Timofte Mircea – presedinte;
- prof. Timofte Gabriela: - vicepresedinte;
- prof dr.ing. Moga Ioan - membru;
- ec Duma Melania - membru;
- Timofte Andrei - membru;

Consiliul de Administratie, in baza Hotararii nr 1 din 19.12.2007, a delegat conducerea societatii ,prin contract de mandat nr 7839/21.12.2007, domnului Birlea Ionel Horea, ,de profesie inginer constructor, in calitate de director general.

Organele de supraveghere si control sunt reprezentate de prof. univ. dr Iacob Petru Pantea, auditor financiar, asociat unic a SC Contpriv SRL si prof univ dr Batrancea Ioan, auditor intern, reprezentant legal a SC A&P Consulting SRL.

Obiectul principal de activitate al societatii, inregistrat la Oficiul Registrului Comertului Cluj este “Lucrari de constructii cladiri rezidentiale si nerezidentiale”-cod CAEN 4120.

Dintre obiectele secundare de activitate ale societatii , o pondere importanta in Cifra de Afaceri o detine grupa 68 ” Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate”

II SITUATIA JURIDICA A PATRIMONIULUI

Societatea are in proprietate terenuri si cladiri ,conform foilor de avere ,situate in Parcul Logistic Transilvania, str Orastie nr 10.Suprafata totala a terenului este de 146.846,37 MP, din care 140.518,48 MP in proprietate si 6328,09 MP in cota indiviza.

Suprafata totala construita a cladirilor din Parcul Logistic Transilvania este de 71.820 mp. Societatea are in proprietate teren in Strada Dorobantilor, nr 172, in suprafata de 1.700 mp.

Societatea are in administrare teren in Baza Sportiva Transilvania, in strada 1 Decembrie 1918, nr 41, in suprafata de 45.000 mp, si in proprietate cladiri in suprafata de 16.479,70 mp. Aceasta locatie face obiectul unui litigiu patrimonial pentru o cota de 38,44 %.

La data de 31.12.2008,societatea are constituite ipoteci imobiliare pentru imobilele situate strada Orastie,nr 10, conform inscrisurilor din Cartea Funciara , in favoarea Bancii Comerciale Unicredit Tiriac, dupa cum urmeaza:

- 3.000.000 RON, pentru garantarea liniei de credit ;
- 7.899.650 EURO, pentru garantarea creditului pe termen lung angajat in vederea dezvoltarii Parcului Logistic .Valoarea soldului acestui credit, la data de 31.12.2008 este de 3.369.587,33 EURO;
- 7.000.000 RON plafon pentru emiterea de scrisori de garantie bancara. Din acest plafon, la data de 31.12.2008 erau emise urmatoarele scrisori:

Pentru garantarea participarii la licitatii : 330.950 RON
 Pentru garantie de buna executie acordate beneficiarilor: 1.027.534,20 RON;
 Pentru garantarea avansurilor incasate de la beneficiari: 844.725 RON;
 Societatea nu are ipotecate , la data de 31.12.2008, utilaje sau mijloace de transport.

III SITUATIA ACTIVITATII DESFASURATE IN ANUL 2008

In cursul anului 2008 s-a realizat o cifra de afaceri neta in valoare de 58.939.826 RON, care s-a bazat pe urmatoarele activitati:

Activitate	2007		2008	
	Valoare (RON)	Procent din total	Valoare (RON)	Procent din total
Constructii montaj	55.402.554	81,61	44.560.715	75,60
Inchiriere spatiu	11.093.378	16,34	11.491.550	19,50
Productia industrială	22.976	0,03	85.082	0,14
Vanzari marfuri	605.542	0,89	216.523	0,37
Activitati diverse	764.652	1,13	2.585.956	4,39
TOTAL	67.889.102	100,00	58.939.826	100

Conform tabelului de mai sus, se observa o reducere a Cifrei de Afaceri in 2008 fata de 2007. Reducerea s-a realizat in activitatea de constructii montaj, inregistrata in special in ultimul trimestru al anului, consecinta a reducerii volumului de lucrari de constructii existente pe piata.

Principalii clienti privind lucrarile de constructii montaj din 2008 au fost:

Nr crt	Denumire client	Suma	Procent in total
1	Fotbal Club CFR 1907 Cluj SA	18.532.154	36,14
2	Cons Local Cluj Napoca	18.314.120	35,71
3	ATC	3.379.098	6,59
4	INCDTIM	2.865.247	5,59
5	Unitex Manager Business	2.608.973	5,09
6	Universitatea de medicina si Farmacie	1.362.539	2,66
7	Spitalul Clinic Judetean de Urgenta	1.234.155	2,41
8	Altii	2.985.833	5,82
TOTAL		51.282.119	100,00

La data de 31.12.2008 , restul de executat , conform graficelor de lucrari este de 37.315.214 RON, suma care va intra in planul de afaceri pe anul 2009.

Activitatea de inchiriere spatiu in Parcul Logistic Transilvania s-a desfasurat normal in anul 2008, astfel ca la sfarsitul anului avem gradul de ocupare de aproximativ 95 %.Parcul detine un numar de 85 de clienti dintre care cei mai importanti sunt:

- DT LOGISTIC SRL;
- SCHENKER SRL;
- STAR FOODS EM SRL;
- CARGO-PARTENER EXPEDITII;

- DANONE PDPA SRL;
- GIMAROM INVEST SRL
- VLG RO SRL;
- TECTONA SRL;
- TRANSMEC RO SRL;

Productia industrială se desfășoară în atelierele proprii de confecții metalice, tamplarie, prefabricate

În cadrul acestor ateliere se fuzionează oțel beton, se confecționează elemente de cofrare, precum și tuburi din prefabricate, atât pentru uz intern, cât și pentru terți.

Societatea deține un laborator autorizat de gradul II, care efectuează încercări și teste specifice materialelor de construcții, atât pentru lucrările proprii, cât și pentru terți.

IV. SITUAȚIA RESURSELOR UMANE

Relațiile de muncă în cadrul societății s-au desfășurat în baza Contractului Colectiv de muncă, înregistrat la Direcția Județeană de Muncă și Protecție Socială Cluj, precum și a Regulamentului de Ordine Internă, anexa la Contractul Colectiv de Muncă.

În cursul anului 2008, nu s-au înregistrat conflicte de muncă.

La sfârșitul lunii decembrie 2008, numărul total al salariaților angajați a fost de 299

Sistemul de salarizare practicat în cursul anului s-a bazat pe prevederile contractului colectiv de muncă, astfel personalul direct și indirect productiv a fost salarizat în acord, iar personalul funcțional în regie normată, cu adaos la salariul de bază în funcție de indicii de realizare a planului de producție și de posibilitățile financiare ale societății.

Conducerea executivă a societății este asigurată de:

- Ing Birlea Ionel Horea: Director General;
- Ec Felecan Felicia : Director Economic;
- Ing Timbus Dorin: Director Tehnic Producție;

Structura personalului la data de 31.12.2008 este următoarea:

- Personal TESA 31 ;
- Tehnic operativ: : 16;
- Muncitori direct productivi: 234 ;
- Muncitori indirect productivi: 14 ;

Evoluția fondului de salarii total și a salariului mediu realizat în perioada 2008 comparativ cu 2007, este următoarea :

Explicații	UM	2007	2008	%(4/3)
1	2	4		5
Nr mediu total salariați	*	334	347	103,89
Salariu mediu lunar	RON	2.483	2.857	115,06
Fond de salariu total anual	RON	9.953.667	11.896.777	119,52
Cifra de afaceri	RON	67.889.102	58.939.826	86,82
Productivitatea muncii/ lunar	RON	16.938	14.155	83,60

Productivitatea muncii lunara in anul 2008 a scazut fata de anul 2007 cu un procent de 16,40 %, in timp ce salariul mediu lunar a crescut cu 115,06 %.

In cursul anului 2008 s-a cheltuit suma de 14.067 RON pentru pregatirea profesionala si specializarea personalului in toate domeniile.

V INVESTITII REALIZATE IN CURSUL ANULUI 2008

Tip de achizitie	Denumire mijloc fix	Suma (RON)
I Programe informatice		
Achizitii	Windows XP Profesional-3 bucati	1.152
	Office Basic Edition-3 bucati	1.494
	NOD 32 Antivirus -33 bucati	1.602
	ESET NOD 32-16 bucati	1.290
	Matrix Instal	714
	Matrix Construct	1.261
	Adobe Acrobat Standard	1.543
	Total achizitii	9.056
I Total programe informatice		9.056
II CLADIRI		
Majorari de valoare	Baraca Vestiar- 10 bucati	25.080
	Depozit 4	613.474
	Depozit 13	253.067
	Hala 5	752.148
	Sala de Sport Polivalenta	5.687
	Depozit 14	94.673
	Retele de Canalizare	97.525
	Retele Electrice	48.655
	Retele Gaz	17.555
	Camin Parc Logistic	392.588
	Depozit 35	1.681.720
	Depozit C	13.612
	Drum Acces Parc Logistic	626.902
	Total majorari de valoare	4.622.686
Investitii proprii	Teren Fotbal Baza Sportiva	951.148
	Garaj Baza Sportiva	34.994
	Semnal directionare	78.850
	Total investitii proprii	1.064.992
II Total cladiri		5.687.678
III Utilaje		
Majorari de valoare	Schela	3.841
	Macara Potain tip IGO 36	1.480
	Teodolit	1.677
	Masina de curatat tevi	1.500

	Cofraje	6.319
	Total majorari de valoare	14.817
Achizitii	Rotopercutor Hilti- 9 bucati	19.722
	Aparat de sudura Presto 3 bucati	17.447
	Pompa de spalat cu jet-6 bucati	17.147
	Masina de slefuit cu aspirator-2 bucati	10.178
	Total achizitii	64.494
Leasing	Set Cofraj Baviera	1.169.235
	Total leasing	1.169.235
III Total utilaj		1.248.546
IV AUTO		
Majorari de valoare	ATV Yamaha	1.775
Achizitii	Autoturism Audi S3 Sportback 2.0T	146.955
Leasing	Citroen Jumper	71.097
IV Total auto		219.827
V Mobilier, aparatura birotica, alte imobilizari		
Achizitii	Laptop Toshiba Stellite	1.931
	Scanner Epson GT 15000 A3	4.131
	Sistem de supraveghere exterior	107.351
V Total mobilier		113.413
TOTAL GENERAL (I+II+III+VI+VI)		7.278.520

VI PREZENTAREA SI ANALIZA BILANTULUI CONTABIL LA 31.12.2008

Pentru analiza starii de performanta financiara a societatii ,prezentam datele cuprinse in situatiile financiare incheiate la 31.12.2008.Situatiile financiare sunt intocmite in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr 1752/2007, pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Directivele europene

Explicatii	RON	
	AN 2007	AN 2008
I Active imobilizate	57.367.159	137.556.422
1.1 Imobilizari necorporale	32.707	24.835
1.2. Imobilizari corporale	52.962.991	133.830.493
1.3 Imobilizari finaciare	4.371.461	3.701.094
2. Active circulante	15.328.375	18.275.262
2.1.Stocuri si productie in curs	1.932.683	841.261
2.2.Creante	9.009.873	8.634.406
2.3. Disponibilitati	4.385.819	8.799.595
3. Conturi de regularizare	863.485	661.808

TOTAL ACTIVE(I+II+III)	73.559.019	156.493.492
1 Capitaluri proprii	31.598.632	123.065.693
1.1. Capital social	16.793.073	23.414.160
1.2.Rezerve legale	871.338	1.171.069
1.3 Diferente din reevaluare	4.863.268	86.016.566
1.4.Rezultat reportat	20.195	5.801.930
1.5.Rezultat curent	7.621.735	5.232.945
1.6. Alte rezerve	1.429.023	1.429.023
2.Provizioane pt riscuri si cheltuieli	3.699.731	3.164.336
3. Datorii total	33.842.938	28.130.466
3.1.Datorii pe termen lung	22.366.103	19.649.993
3.2.Datorii pe termen scurt	11.476.835	8.480.473
4.Conturi de regularizare	4.417.718	2.132.997
TOTAL PASIV(I+II+III+IV)	73.559.019	156.493.492

A) ANALIZA ACTIVULUI

Pe total, activele au crescut fata de anul trecut cu 82.934.473 RON, crestere care se structureaza astfel:

1. Active imobilizate:

Valoare totala: 137.556.422 RON.

1.1 Imobilizari necorporale:

Valoarea de 24.835 RON.

In cursul anului 2008 acestea scad usor, datorita inregistrarii amortizarii licentelor si programelor informatice.

Imobilizari corporale:

Valoare neta 133.830.493 RON.

Terenuri: valoare bruta 78.744.409 RON.

In cursul anului 2008 valoarea terenurilor din patrimoniu a crescut cu 72.600.652 lei, datorita reevaluarii terenurilor la 31.12.2008. Reevaluarea s-a efectuat pentru ca valoarea din contabilitate sa reflecte valoarea de piata a terenurilor din patrimoniu.

Constructii:

Valoare bruta 74.853.448 RON.

In anul 2008 valoarea constructiilor si retelelor din patrimoniu a crescut cu 18.420.980 RON, reprezentand reevaluarea la valori de piata a constructiilor din patrimoniu. De asemenea, cresterea se datoreaza si receptionarii unor investitii proprii

Instalatii tehnice si masini.

Valoare de inventar 10.093.725 RON ,valoarea ramasa fiind de 5.664.239 RON .

In anul 2008 valoarea de inventar creste fata de 2007 cu 1.031.940 RON, reprezentand utilaje de lucru noi achizitionate ..

Mobilier si echipamente de protectie:

Valoare de inventar 139.384 RON

Aceasta valoare creste cu 109.282 RON, datorita noilor achizitii .Valoarea ramasa este de 75.112 RON.

Imobilizarile corporale in curs sunt in suma de 341.218RON si reprezinta modernizari la depozitele din Parcul Logistic Transilvania.

1.3.Imobilizari financiare.

Valoarea: 3.701.094 RON.

Valoarea acestor immobilizari s-a diminuat in cursul anului 2008, intrucar garantiile de buna executie retinute de catre beneficiari au fost trecute in categoria creantelor, urmand sa fie incasate intr-un interval mai mic de 1 an de la data bilantului.

In aceasta valoare sunt cuprinse titlurile de participare la SC Melisa Prod SRL, in valoare de 172.774.RON, actiunile detinute la SC Fotbal Club CFR 1907 Cluj SA, in valoare de 3.525.191, precum si actiunile detinute la SC Somes Balastiere SA, in valoare de 3.129 RON.

In anul 2008, Cifra de afaceri a SC Melisa Prod SRL a fost de 1.107.870 RON, profitul brut a fost de 164.029 RON, iar profitul net a fost de 138.073 RON.

2. Active circulante

Valoare: 18.275.262 RON.

Se inregistreaza o crestere fata de anul 2007 in suma de 2.946.887 RON, astfel:

2.1.Stocuri:

Valoare 841.261 RON.

In anul 2008 valoarea lor scade, cu 1.091.421 .RON .Stocul de la sfarsitul anului reprezinta materiale transportate la punctele de lucru si necuprinse in opera la sfarsitul lunii si stocuri in depozit pentru lucrarile in executie.

2.2 Creante:

Valoare de 8.634.406.RON.

Valoarea acestora scade cu 375.467 RON si reprezinta lucrari de constructii montaj facturate si si neancasate, in principal sumele facturate catre SC Fotbal Club CFR 1907 Cluj SA. De asemenea, o mare parte din creante reprezinta si garantii de buna executie retinute de beneficiarii, care urmeaza a fi incasate intr-un interval mai mic de un an de la data bilantului.

2.3. Disponibilitati:

Valoare :8.799.595 RON.

La sfarsitul anului 2008 creste valoarea disponibilitatilor aflate in conturile bancare deschise la Unicredit Tiriac si Trezoreria Cluj , datorita in principal depozitului de lichiditati constituit din majorarea de capital social efectuata in anul 2008 .

3. Conturi de regularizare inregistrate in active se refera la cheltuielile in avans .

Valoarea de 661.808 RON reprezinta valoarea ramasa a mijloacelor fixe casate si inregistrate pe cheltuieli esalonat, in decurs de 5 ani, conform hotararii CA.

B.ANALIZA PASIVULUI

1. Capitaluri proprii

La sfarsitul exercitiului financiar curent capitalurile proprii ale societatii sunt in suma de 123.065.693 RON si au inregistrat o crestere de 91.467.061 RON fata de anul 2007, astfel:

1.1.Capitalul social:

Valoare de 23.414.160 RON.

In cursul anului 2008 a avut loc o majoare a capitalului social, prin aport in numerar.

Majoararea a fost in suma de 6.621.087 lei., reprezentand 200.639 actiuni subscrise, la un pret de 33 lei/actiune. Numarul total de actiuni emise de catre societate a ajuns astfel la 709.520 , cu o valoare nominala de 33 lei/actiune.

1.2.Rezerve legale:

Valoare: 1.171.069 RON.

In cursul anului 2008 s-au constituit rezerve legale in procent de 5% din profitul contabil inainte de impozitare, in valoare de 299.731 RON.

1.3.Rezerve din reevaluare si alte rezerve

Valoare: 86.016.566 RON.

Aceste elemente de capital propriu au crescut semnificativ prin reevaluarea terenurilor si cladirilor din patrimoniu la valoarea de piata..

1.4.Rezultatul reportat

Valoare: 5.801.930RON..

Reprezinta profitul net aferent anului 2007, in valoare de 7.621.735 lei, diminuat cu dividendele distribuite, in valoare de 1.840.000 lei.

1.5.Rezultatul curent

Valoare: 5.232.945 RON.

Reprezinta profitul net al exercitiului financiar 2008.

2.Provizioane pentru riscuri si cheltuieli

Valoare: 3.164.336 RON.

Aceste provizioane se comun din provizioane pentru garantii de buna executie acordate beneficiarilor in cadrul contractelor de constructii montaj.

3.Datorii totale

Valoare 28.130.466 RON.

3.1.Datoriile cu temen de rambursare mai mare de un an au valoare de 19.646.993 RON.

In cursul anului 2008 se inregistreaza o reducere a acestor datorii fata de finele anului 2007, cu valoarea de 2.716.110 RON datorita faptului ca nu s-au mai facut alte trageri de credite, avand loc numai rambursarea lor,conform scadentarelor.

Aceste credite de investitii expira in februarie 2011.

3.2.Datorii pe temen scurt

Valoare: 8.480.473 RON.

Aceste datorii au scazut fata de anul 2007 cu valoarea de 2.996.362 lei, datorita scaderii datoriilor fata de furnizori ,generate de diminuarea volumului de a activitate in ultimul trimestru al anului 2008.

Gradul de indatorare a societatii la finele anului 2008 este de 16 % , fata de 46 % la finele lui 2007, si se datoreaza rambursarii pe parcursul anului 2008 a unei parti din creditele pentru investitii si in mare parte datorita cresterii capitalulilor proprii (capital social si diferente din reevaluare).

4. Conturi de regularizare din pasivul bilantului reprezinta venituri inregistrate in avans pentru lucrari de constructii montaj, in valoare de 2.132.997 RON.

VII PREZENTAREA, ANALIZA SI REPARTIZAREA REZULTATELOR FINANCIARE ALE ANULUI 2008 .

Pentru a putea analiza rezultatele financiare realizate in anul 2008, redam mai jos modul de realizare a prevederilor Bugetului de venituri si cheltuieli estimate pentru acest an.

Denumirea indicatorului	RON	
	Prevederi 2008	Realizat 2008
1. Cifra de afaceri	49.849.892	58.939.826
2. Variatia stocurilor	17.200.000	3.187.057
3. Productia de imobilizari	11.426.505	3.532.710
4. Alte venituri din exploatare	70.000	411.691
I Total venituri din exploatare	78.546.397	66.071.284
II Venituri financiare	1.840.000	1.098.746
TOTAL VENITURI	80.386.397	67.170.030
1. Cheltuieli cu materiile prime.	29.299.046	17.330.850
2. Alte cheltuieli materiale	1.655.002	2.296.348
3. Alte cheltuieli (energia si apa)	2.001.050	1.667.542
4. Cheltuieli privind marfurile	129.894	124.518
5. Cheltuieli cu personalul- din care	15.676.568	15.673.753
Cheltuieli cu salariile	11.591.351	11.896.777
Cheltuieli cu asig si protectia sociala	4.085.217	3.766.976
6. Cheltuieli cu amortizarea	5.380.000	5.200.034
7. Cheltuieli privind prestatiile externe	19.074.163	14.312.141
9. Cheltuieli cu alte impozite si taxe	450.000	505.114
9. Cheltuieli cu despagubiri, donatii, active cedate	700.000	577.743
10. Ajustari privind activele circulante	30.000	0
11 Cheltuieli cu provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	-1.226.880	-370.312
I Total cheltuieli din exploatare	73.168.843	57.550.784
II Cheltuieli financiare	1.450.000	3.112.707
TOTAL CHELTUIELI	74.618.843	60.663.491
REZULTATUL EXPLOATARII (PROFIT)	5.377.554	8.520.500
REZULTATUL FINANCIAR	390.000	-2.013.390
REZULTAT BRUT	5.767.554	6.506.539
IMPOZIT PE PROFIT	922.809	973.863
REZULTAT NET	4.844.745	5.532.676

Din analiza datelor de mai sus rezulta ca in anul 2008 s-a realizat un profit net in valoare de 5.532.676 RON, cu 687.931 mai mult fata de prevederi. Cresterea fata de prevederi a fost generata de cresterea ratei profitului, aceasta fiind de 10,65 ,fata de 10,29 %,cat fusese preconizata.

Comparativ cu anul precedent ,rezultatele financiare ale anului 2008 sunt urmatoarele:

Denumire indicator	Realizat 2007	Realizat 2008	%
1. Venituri din exploatare	76.240.076	66.071.284	86,66
1.1 Vanzari marfuri	605.542	216.523	35,76
1.2. Prod vanduta-din care	67.283.560	58.723.303	87,28
produse finite	20.976	85.082	405,62
lucrari constructii montaj	55.402.224	44.560.715	80,43
chirii	11.093.378	11.491.550	103,59

activitati diverse	764.652	2.585.956	338,19
Total cifra de afaceri	67.889.102	58.939.826	86,82
1.3 Productia stocata	2.889.232	3.187.057	110,31
1.4 Productia de imobilizari	2.329.381	3.532.710	151,66
1.5Alte venituri din exploatare	3.132.361	411.691	13,14
2 Venituri financiare	1.661.414	1.098.746	66,13
2.1 Venituri din diferente de curs valutar	30.685	0	0,00
2.2 Venituri din dobanzi	102.673	305.441	297,49
2.3 Venituri din sconturi	1.528.056	793.305	51,92
TOTAL VENITURI	77.901.490	67.170.030	86,22
1 Cheltuieli din exploatare	65.390.520	57.550.784	88,01
1.1 Cheltuieli cu marfurile vandute	436.520	124.518	28,53
1.2 Cheltuieli cu materiile prime	17.986.615	16.105.610	89,54
1.3 Cheltuieli cu materialele consumabile	1.212.002	1.225.240	101,09
1.4 Cheltuieli cu energia si apa	1.667.542	1.880.595	112,78
1.5Alte cheltuieli materiale	3.640.765	2.296.348	63,07
1.6 Cheltuieli cu lucrarie si servicii	15.888.770	14.312.141	90,08
1.7 Cheltuieli cu impozite si taxe	427.296	505.114	118,21
1.8 Cheltuieli cu remuneratiile personalului	9.953.667	11.896.777	119,52
1.9 Cheltuieli privind asigurarile sociale	3.507.970	3.776.976	107,67
1.10 Cheltuieli cu amortizarile	5.663.752	5.220.034	92,17
1.11 Cheltuieli cu provizioanele	2.061.516	-370.312	0,00
1.12 Ch cu ajustarea valorii activelor circulante	26.178	0	0,00
1.13 Cheltuieli cu donatii, active cedate	2.917.497	577.743	19,80
2 Cheltuieli financiare	2.742.095	3.112.707	113,52
2.1 Cheltuieli cu dif de curs valutar	1.284.985	1.395.828	108,63
2.2 Cheltuieli privind dobanzile	1.457.110	1.716.879	117,83
TOTAL CHELTUIELI	68.132.615	60.663.491	89,04
REZULTAT DIN EXPLOATARE	10.849.556	8.520.500	78,53
REZULTAT FINANCIAR	-1.080.681	-2.013.961	186,36
REZULTAT BRUT	9.768.875	6.506.539	66,60
IMPOZIT PE PROFIT	1.658.696	973.863	58,71
REZULTAT NET	8.110.179	5.532.676	68,22

Analizand comparativ contul de profit si pierdere pe anul 2007 si 2008 se pot trage urmatoarele concluzii:

In ceea ce priveste evolutia **veniturilor**:

a) Venituri din exploatare :

Per ansamblu se remarca o scadere a lor in anul 2008, fata de anul 2007, mai ales in ceea ce priveste veniturile din lucrarile de constructii montaj, scadere datorata reducerii volumului de lucrari de constructii montaj din ultima perioada a anului 2008. Aceasta scadere a urmat tendinta generala din economia romaneasca si mondiala.

Se remarca totusi cresterea veniturilor din vanzarea productiei industriale, precum si a veniturilor din productia de imobilizari.

b) **Venituri financiare:** per ansamblu se observa o reducere a lor, cu exceptia veniturilor din dobanzi, unde se observa o crestere fata de anul 2007, cauzata de depozitele insemnata detinute de societate, depozite care au provenit din majorarea de capital social efectuata in cursul anului 2008

In ceea ce priveste **cheltuielile:**

a) Cheltuieli din exploatare:

Per ansamblu se constata reducerea lor, in concordanta cu veniturile din exploatare, urmand trendul descrescator generat de reducerea volumului de lucrari de constructii montaj. La anumite grupe de cheltuieli (salarii, utilitati, impozite si taxe) se constata insa o crestere fata de anul 2007.

b) Cheltuielile financiare au crescut fata de anul precedent. Cresterea a fost generata de cresterea dobanzilor la creditele contractate, precum si de cresteri semnificative ale cursului valutar.

Profitul net in anul 2008 a fost de 5.532.676 lei, in scadere fata de anul 2007, consecinta a restrangerii activitatii de constructii montaj, restrangere generata de conditiile economice nationale si globale nefavorabile, care s-au manifestat in special in ultima perioada a anului 2008.

Indicatori financiari inregistrati in 2008, comparativ cu 2007

In vederea evaluarii indicatorilor financiari redam mai jos bilantul financiar al societatii in cele 2 momente, inceputul si sfarsitul anului 2008.

Nr crt	Denumire indicator	01.01.2008	31.12.2008
1	Active nete imobilizate	57.367.159	137.556.422
2	Active circulante-din care	15.328.375	18.275.262
2.1	Stocuri	1.932.683	841.261
2.2	Creante	9.009.873	8.634.406
2.3	Casa si conturi la banci	4.385.819	8.799.595
3	Conturi de regularizare active	863.485	661.808
	TOTAL ACTIVE	73.559.019	156.493.492
1	Capitaluri permanente-din care	53.964.735	142.715.686
1.1	Capital propriu	31.598.632	123.065.693
1.2	Capital imprumutat	22.366.103	19.649.993
2	Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	3.699.731	3.164.336
3	Conturi de regularizare pasive	4.417.718	2.132.997
4	Datorii curente	11.476.835	8.480.473
	TOTAL PASIVE	73.559.019	156.493.492

Cu ajutorul acestor date am calculate urmatoarele grupe de indicatori:

- a. indicatori de structura ai bilanțului;
- b. indicatori ai echilibrului financiar;
- c. indicatori de gestiune;

d. indicatori de rentabilitate'

a. Indicatori de structura ai bilantului

1. Indicatori de structura ai activului

	2007	2008
Ponderea imobilizarilor nete in activ	77,98	88
Ponderea activelor circulante-din care	20,84	12
Stocuri	2,63	1
Creante	12,25	5
Casa si conturi la banci	5,96	6

2. Indicatori de structura ai pasivului

	2007	2008
Ponderea capitalurilor proprii in pasiv	42,96	79
Ponderea capitalurilor imprumutate in pasiv	30,4	13
Ponderea datoriilor pe termen scurt	15,6	5

Constatam modificari atat in structura pasivului, cat si a activului.Cele mai semnificative sunt:

- Cresterea ponderii imobilizarilor nete cu 9 % si cresterea ponderii activelor circulante , mai precis a creantelor, cu 7,25 %;
- diminuarea ponderii capitalurilor imprumutate ,cu 17,40 % , si a datoriilor pe termen scurt cu 10,6 % in totalul pasivelor, influentate de cresterea semnificativa a capitalurilor proprii in pasiv cu 36 %..

b. Indicatori ai echilibrului financiar.

In vederea aprecierii lichiditatii si solvabilitatii societatii , am calculat:

- situatia neta (active-datorii);
- lichiditatea generala;
- lichiditatea curenta;
- lichiditate imediata;
- solvabilitate generala

Situatia neta 2007: 39.716.081 RON;

Situatia neta 2008: 128.363.026 RON;

Indicator	Mod de calcul	2007	2008
Lichiditate generala	Active circulante / Datorii pe termen scurt	1,36	2,15
Lichiditate medie	Creante+Disponibilitati / Datorii pe termen scurt	1,17	2,06
Lichiditate imediata	Disponibilitati / Datorii pe termen scurt	0,38	1,04
Solvabilitate generala	Total active / Total datorii	2,17	5,56

Se observa ca situatia neta a patrimoniului, precum si indicatorii de lichiditate si solvabilitate s-au imbunatatit semnificativ in anul 2008 fata de 2007.

c. Indicatori de gestiune

Cifra de afaceri realizata in anul 2008 este de 58.939.226 RON, iar cea din 2007 este de 67.889.102 RON..

In vederea caracterizarii gestiunii activelor si pasivelor de care a dispus societatea in anul 2008, am calculat urmatoorii indicatori de rotatie:

Indicator	Mod de calcul	2007	2008
Viteza de rotatie a capitalului	Cifra de afaceri/Total active	0,92	0,38
Viteza de rotatie a stocurilor	Cifra de afaceri / Stocuri	35,12	70,06
Durata de incasare a creantelor	Creante/Cifra de afaceri*360	47,77	54,75
Durata de plata a datoriilor curente	Datorii / Cifra de Afaceri*360	60,86	52,52

Constatam ca viteza de rotatie a capitalului s-a diminuat, consecinta a faptului ca societatea a realizat o cifra de afaceri cu 8.949.876 RON mai mica fata de cea din 2007, in timp ce totalul activelor necesare realizarii acestor cifre de afaceri a crescut cu 82.934.473. RON.

O evolutie pozitiva se observa la viteza de rotatie a stocurilor, care s-a dublat in anul 2008 fata de anul 2007.

Durata de incasare a creantelor a crescut. Aceasta evolutie se datoreaza unor factori conjuncturali, respectiv la sfarsitul anului 2008 societatea inregistreaza creante fata de Sc Fotbal Club CFR 1907 Cluj SA , in suma de 5.507.037 lei.

Durata de plata a datoriilor curente s-a micorat, societatea achitandu-si toate datoriile la scadenta.

d. Rentabilitatea societatii , definita ca raport intre rezultatul obtinut si efortul depus pentru obtinerea sa, o redam atat sub aspect economic, cat si financiar

Indicator	Mod de calcul	2007	2008
Rata bruta a rentabilitatii economice	Profit brut / Total active *100	13,28	4,16
Rata neta a capitalurilor permanente	Profit net/ Capitaluri permanente*100	15,02	3,54
Rata neta a capitalurilor proprii	Profit net/ Capitaluri proprii *100	25,66	4

Constatam ca in anul 2008, atat rata rentabilitatii financiare, cat si cea economica, s-a diminuat mult fata de anul 2007. Factorul determinant il constituie majorarea activelor imobilizate (terenuri si constructii), rezultata din reevaluarea lor la valoarea de piata, reevaluare efectuata la 31.12.2008

VIII CONDUCEREA EVIDENTEI CONTABILE

In cadrul SC Transilvania Constructii SA evidenta contabila a patrimoniului si a rezultatelor financiare este organizata si condusa in cadrul unui compartiment distinct, conform prevederilor

Legii Contabilitatii nr 82/1991, republicata, cu modificarile ulterioare, si a Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr 1752/2005.

Lunar, trimestrial ai anual s-a intocmit balanta de verificare a conturilor contabile, si la sfarsitul anului bilantul contabil.

Posturile de activ, respectiv de pasiv din bilantul contabil corespund cu datele inregistrate in balanta de verificare a conturilor si au la baza rezultatele inventarierii anuale ,care s-a efectuat in conformitate cu Normele Metodologice, aprobate prin Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr 1753/2004 si Decizia Conducerii nr 5587/24.10.2008.

In cadrul societatii este organizata si a fost condusa contabilitatea interna de gestiune, adaptata la specificul activitatii de constructii, care a permis urmarirea costurilor pe tipuri de lucrari si centre de cost.

IX Factorii de risc financiar care pot influenta activitatea societatii si politica de gestiune a lor

A)Riscul valutar:

Orice fel de interventie a BNR ,conform Regulamentului nr 4 /2005,asa cum a fost ulterior modificat ,precum si orice variatie a cursului corespunzator evolutiei economice, pot avea un impact semnificativ asupra situatiei financiare si a rezultatelor operationale ale societatii.

Societatea, pentru a diminua acest impact, a negociat cu clientii din constructii montaj contracte in EURO, situatiile de lucrari find intocmite in EURO si incasate la cursul BNR din ziua facturarii.

De asemenea, a negociat contractele de inchiriere spatiu in EURO, cu incasarea la cursul RON/EURO comunicat de Banca Unicredit Tiriac.

B)Riscul de credit

Se refera la riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii.

Chiar daca creditele detinute de societate au rata dobanzii de 3M RIBOR+marja, iar dobanda de referinta variaza, marja se negociaza foarte des de catre societate cu banca finantatoare, astfel incat prin reducerea ei sa acopere un posibil deficit.Pentru anul 2009 se presupune ca dobanzile la credite vor creste, cu putine sanse de negociere. Societatea va compensa aceste cheltuieli suplimentare cu dobanzile prin reducerea altor cheltuieli indirecte.

C)Riscul de lichiditate(numit si riscul de finantare) este riscul ca o societate sa intampine dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor asumate.

Societatea angajeaza lucrari care au termen scurt de incasare de la facturare , de aceea nu inregistreaza creante restante , decat la un singur client, respective SC Fotbal Club CFR 1907 Cluj SA, client cu care s-a ajuns la un accord de esalonare a dotariilor.In ceea ce priveste restul clientilor, termenul de scadenta nu este depasit in mod semnificativ.

D)Factori de risc specifici activitatii de constructii si cu care se poate confrunta si SC Transilvania Constructii SA ar fi:

a)**excedent de forta de munca:** datorita crizei economice mondiale investitorii si dezvoltatorii de pe piata locala isi stopeaza investitiile , fapt care genereaza un volum redus de lucrari de constructii montaj.

Acest fapt are un impact negativ asupra ocuparii fortei de munca , generand disponibilizari.Societatea noastra isi va schimba politica de personal, lucrând în principal cu subantreprenori,.

b)scaderea preturilor la materiile prime pentru constructii.

Materiile prime pentru constructii au înregistrat scaderi ale preturilor la finele anului 2008
Societatea va profita de aceasta oportunitate, negociind periodic cu furnizorii.

d)concurenta

Concurenta pe piata locala este din ce în ce mai mare. Cresterea volumului cererii în anul 2007 a intensificat intrarea de noi concurenti pe aceasta piata.

Prin promovarea unui management performant si executarea unor lucrari de cea mai înalta calitate, cu predare la termen, asa cum SC Transilvania Constructii SA a demonstrat si în anul 2008, va putea sa-si asigure si în continuare o cota foarte buna de piata.

E)Riscul relativ la piata de capital

Piata de capital este caracterizata de volatilitate.Ca urmare a acestui fapt ,preturile actiunilor pot fluctua.

Prin raportarea unor indicatori financiari foarte buni, asa cum s-a întâmplat la finele anului 2008 si a unei politici de dezvoltare continue, apelând la toate posibilitatile legale de capitalizare a firmei, speram ca actiunile societatii sa creasca din nou, odata ce Bursa de Valori Bucuresti isi va reveni si efectele crizei economice se vor atenua..

X PROPUNEREA PRIVIND REPARTIZAREA PROFITULUI

În conformitate cu prevederile legale Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale a Actionarilor a SC Transilvania Constructii SA sa aprobe urmatoarea repartizare a profitului net:

- rezerve legale: 299.731 RON;
- profit nerepartizat: 5.232.945 RON

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE

PRESEDINTE	TIMOFTE MIRCEA
VICEPRESEDINTE	TIMOFTE GABRIELA
MEMBRU	TIMOFTE ANDREI
MEMBRU	MOGA IOAN
MEMBRU	DUMA MELANIA





Capital social si varsat: 23.414.160

Nr. 1544 / 02.04.2009

Buget de venituri si cheltuieli pe anul 2009

Denumirea indicatorului	Realizat 2008	Prevederi 2009
1. Cifra de afaceri	58.939.826	46.627.164
1.1 Productia vanduta	58.723.303	46.454.164
1.2. Venituri din vanzarea marfurilor	216.523	173.000
2. Variatia stocurilor	3.187.057	1.915.000
3. Productia de imobilizari	3.532.710	120.000
4. Alte venituri din exploatare	411.691	400.000
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	66.071.284	49.062.164
1. Cheltuieli cu materiile prime.	17.330.850	12.535.420
2. Alte cheltuieli materiale	2.296.348	1.831.000
3. Alte cheltuieli (energia si apa)	1.880.595	1.975.000
4. Cheltuieli privind marfurile	124.518	103.900
5. Cheltuieli cu personalul- din care	15.673.753	7.103.902
Cheltuieli cu salariile	11.896.777	4.518.902
Cheltuieli cu asig si protectia sociala	3.776.976	2.585.000
6. Amortizari	5.220.034	7.215.000
7. Cheltuieli cu deprecierea activelor circulante	0	0
8. Cheltuieli privind prestatiile externe	14.312.141	15.115.000
9. Cheltuieli cu alte impozite si taxe	505.114	556.000
10. Cheltuieli cu despagubiri, donatii, active cedate	577.743	200.000
11 Cheltuieli cu provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	-370.312	-1.554.000
TOTAL CHELTUIELI DIN EXPLOATARE	57.550.784	45.081.222
REZULTATUL EXPLOATARII (PROFIT)	8.520.500	3.980.942
1. Venituri din dobanzi	305.441	420.000
2. Alte venituri financiare	793.305	500.000
TOTAL VENITURI FINANCIARE	1.098.746	920.000
1. Cheltuieli privind dobanzile	1.716.879	1.008.252
2. Alte cheltuieli financiare	1.395.828	675.000
TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE	3.112.707	1.683.252
REZULTAT FINANCIAR	-2.013.961	-763.252
TOTAL REZULTAT BRUT	6.506.539	3.217.690
IMPOZIT PE PROFIT	973.863	514.830
PROFIT NET	5.532.676	2.702.860

PRESEDINTE CA
 ING TIMOFTE MIRCEA



Judetul: 12--CLUJ

Entitate: SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA

Adresa: localitatea CLUJ-NAPOCA, str. ORASTIE, nr. 10, tel. 0264-416597

Numar din registrul comertului: J12/8/1991

Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN): 4120--Lucr.de constr.cladiri rezidentiale si nerezidentiale

Cod unic de inregistrare: 199044

BILANT

la data de 31.12.2008

Formularul 10 - pagina 1

- lei -

Denumirea indicatorului	Nr. rd.	SOLD LA	
		01.01.2008	31.12.2008
A	B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZARI NECORPORALE			
1. Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	01	0	0
2. Cheltuieli de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	02	0	0
3. Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale (ct.205+208-2805-2808-2905-2908)	03	32707	24835
4. Fond comercial (ct.2071-2807-2907)	04	0	0
5. Avansuri si imobilizari necorporale in curs de executie(ct.233+234-2933)	05	0	0
TOTAL: (rd.01 la 05)	06	32707	24835
II. IMOBILIZARI CORPORALE			
1. Terenuri si constructii (ct.211+212-2811-2812-2911-2912)	07	45677634	128788451
2. Instalatii tehnice si masini (ct.213-2813-2913)	08	4443544	4429489
3. Alte instalatii, utilaje si mobilier (ct.214-2814-2914)	09	85858	172835
4. Avansuri si imobilizari corporale in curs de executie (ct.231+232-2931)	10	2755955	439718
TOTAL: (rd.07 la 10)	11	52962991	133830493
III. IMOBILIZARI FINANCIARE			
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate (ct.261-2961)	12	172774	172774
2. Imprumuturi acordate entitatilor afiliate (ct.2671+2672-2964)	13	0	0
3. Interese de participare (ct.263-2962)	14	3129	0
4. Imprumuturi acordate entitatilor cu interese de participare (ct.2673+2674-2965)	15	0	0
5. Investitii detinute ca imobilizari (ct.265-2963)	16	3525191	3528320
6. Alte imprumuturi (ct.2675+2676+2678+2679-2966-2968)	17	670367	0
TOTAL (rd.12 la 17)	18	4371461	3701094
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.06+11+18)	19	57367159	137556422
B. ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI			
1. Materii prime si materiale consumabile (ct.301+302+303+/-308+351+358+381+/-388-391-392-3951-3958-398)	20	1627040	778269
2. Productia in curs de executie (ct.331+332+341+/-348-393-3941-3952)	21	66567	14288
3. Produse finite si marfuri (ct.345+346+/-348+354+356+357+361+/-368+371+/-378-3945-3946-3953-3954-3956-3957-396-397-4428)	22	156452	19292
4. Avansuri pentru cumparari de stocuri (ct.4091)	23	82624	29412
TOTAL (rd.20 la 23)	24	1932683	841261
II. CREANTE (Sumele care urmeaza sa fie incasate dupa o perioada mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element)			
1. Creante comerciale (ct.2675+2676+2678+2679-2966-2968+4092+411+413+418-491)	25	8788170	7759618
2. Sume de incasat de la entitatile afiliate (ct.451-495)	26	0	0
3. Sume de incasat de la entitati cu interese de participare (ct.453-495)	27	0	0
4. Alte creante (ct.425+4282+431+437+4382+441+4424+4428+444+445+446+447+4482+4582+461+473-496+5187)	28	221703	874788
5. Capital subscris si nevarsat (ct.456-495)	29	0	0
TOTAL (rd.25 la 29)	30	9009873	8634406

III. INVESTITII PE TERMEN SCURT			
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate (ct.501-591)	31	0	0
2. Alte investitii pe termen scurt (ct.505+506+508-595-596-598+5113+5114)	32	0	0
TOTAL (rd.31+32)	33	0	0
IV. CASA SI CONTURI LA BANCII (ct.5112+512+531+532+541+542)	34	4385819	8799595
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd.24+30+33+34)	35	15328375	18275262
C.CHELTUIELI IN AVANS (ct.471)	36	863485	661808
D.DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN			
1. Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni (ct.161+1681-169)	37	0	0
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct.1621+1622+1624+1625+1627+1682+5191+5192+5198)	38	0	0
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct.419)	39	1676039	1995897
4. Datorii comerciale - furnizori (ct.401+404+408)	40	5015609	2514237
5. Efecte de comert de platit (ct.403+405)	41	1576860	52486
6. Sume datorate entitatilor afiliate (ct.1661+1685+2691+451)	42	0	0
7. Sume datorate entitatilor cu interese de participare (ct.1663+1686+2692+453)	43	0	0
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale si datoriile privind asigurarile sociale (ct.1623+1626+167+1687+2693+421+423+424+426+427+4281+431+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+455+456+457+4581+462+473+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	44	3208327	3917853
TOTAL (rd.37 la 44)	45	11476835	8480473
E.ACTIVE CIRCULANTE NETE/ DATORII CURENTE NETE (rd.35+36-45-62)	46	297307	8323600
F.TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.19+46)	47	57664466	145880022
G.DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN			
1. Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni (ct.161+1681-169)	48	0	0
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct.1621+1622+1624+1625+1627+1682+5191+5192+5198)	49	19178294	16428479
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct.419)	50	0	0
4. Datorii comerciale - furnizori (ct.401+404+408)	51	0	0
5. Efecte de comert de platit (ct.403+405)	52	0	0
6. Sume datorate entitatilor afiliate (ct.1661+1685+2691+451)	53	0	0
7. Sume datorate entitatilor cu interese de participare (ct.1663+1686+2692+453)	54	0	0
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale si datoriile privind asigurarile sociale (ct.1623+1626+167+1687+2693+421+423+424+426+427+4281+431+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+455+456+457+4581+462+473+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	55	3187809	3221514
TOTAL (rd.48 la 55)	56	22366103	19649993
H. PROVIZIOANE			
1. Provizioane pentru pensii si obligatii similare (ct.1515)	57	0	0
2. Provizioane pentru impozite (ct.1516)	58	0	0
3. Alte provizioane (ct.1511+1512+1513+1514+1518)	59	3699731	3164336
TOTAL (rd.57 la 59)	60	3699731	3164336
I. VENITURI IN AVANS			
- Subventii pentru investitii (ct.131+132+133+134+138)	61	0	0
- Venituri inregistrate in avans (ct.472)	62	4417718	2132997
TOTAL (rd.61+62)	63	4417718	2132997
J. CAPITAL SI REZERVE			
I. CAPITAL			
1. Capital subscris varsat (ct.1012)	64	16793073	23414160
2. Capital subscris nevarsat (ct.1011)	65	0	0
3. Patrimoniul regiei (ct.1015)	66	0	0
TOTAL (rd.64 la 66)	67	16793073	23414160
II. PRIME DE CAPITAL (ct.104)	68	0	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct.105)	69	3750351	84903649
IV. REZERVE			
1. Rezerve legale (ct.1061)	70	871338	1171069
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct.1063)	71	0	0

3. Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare (ct.1065)	72	1112917	1112917
4. Alte rezerve (ct.1068)	73	1429023	1429023
TOTAL (rd.70 la 73)	74	3413278	3713009
Actiuni proprii (ct.109)	75	0	0
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct.141)	76	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct.149)	77	0	0

V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT (A)

Sold C (ct.117)	78	20195	5801930
Sold D (ct.117)	79	0	0

VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR

Sold C (ct.121)	80	8110179	5532676
Sold D (ct.121)	81	0	0
Repartizarea profitului (ct.129)	82	488444	299731
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd.67+68+69+74-75+76-77+78-79+80-81-82)	83	31598632	123065693
Patrimoniul public (ct.1016)	84	0	0
CAPITALURI - TOTAL (rd.83+84)	85	31598632	123065693

Administrator,

Numele si prenumele :
ING. TIMOFTE MIRCEA

Intocmit,

Numele si prenumele : EC. FELECAN FELICIA
Calitatea : DIRECTOR ECONOMIC
Nr.de inregistrare in organismul profesional :

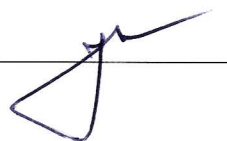
Semnătura



Stampila unității



Semnătura



CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

la data de 31.12.2008

Formularul 20 - pagina 1

- lei -

Denumirea indicatorului	Nr. rd.	Realizări în perioada de raportare	
		31.12.2007	31.12.2008
A	B	1	2
1.Cifra de afaceri netă (rd.02 la 05)	01	67889102	58939826
Productia vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	67283560	58723303
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct.707)	03	605542	216523
Venituri din dobanzi inregistrate de entitatile al caror obiect de activitate il constituie leasingul (ct. 766)	04	0	0
Venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	05	0	0
2.Variatia stocurilor de produse finite (ct.711) Sold C	06	2889232	3187057
si a productiei in curs de executie Sold D	07	0	0
3.Productia realizata de entitate pentru scopurile sale proprii si capitalizata (ct.721+722)	08	2329381	3532710
4.Alte venituri din exploatare (ct.7417+758)	09	3132361	411691
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd.01+06-07+08+09)	10	76240076	66071284
5. a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile (ct.601+602-7412)	11	19198617	17330850
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	12	3640765	2296348
b) Alte cheltuieli externe (cu energie si apa) (ct.605-7413)	13	1667542	1880595
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	14	436950	124518
6.Cheltuieli cu personalul (rd.16+17), din care:	15	13461637	15673753
a) Salarii si indemnizatii (ct.641+642-7414)	16	9953667	11896777
b) Cheltuieli cu asigurările si protectia socială (ct.645-7415)	17	3507970	3776976
7. a) Ajustari de valoare privind imobilizările corporale si necorporale (rd.19-20)	18	5663752	5220034
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813)	19	5663752	5220034
a.2) Venituri (ct.7813)	20	0	0
b) Ajustari de valoare privind activele circulante (rd.22-23)	21	26178	0
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	22	26178	0
b.2) Venituri (ct.754+7814)	23	0	0
8. Alte cheltuieli de exploatare (rd.25 la 28)	24	19233563	15394998
8.1 Cheltuieli privind prestatiile externe (ct.611+612+613+614+621+622+623+624+625+626+627+628-7416)	25	15888770	14312141
8.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe si vărsaminte asimilate (ct.635)	26	427296	505114
8.3 Cheltuieli cu despăgubiri, donatii si activele cedate (ct.658)	27	2917497	577743
Cheltuieli privind dobanzile de refinantare inregistrate de entitatile al caror obiect de activitate il constituie leasingul (ct. 666)	28	0	0
Ajustări privind provizioanele (rd.30-31)	29	2061516	-370312
- Cheltuieli (ct.6812)	30	2917064	2388979
- Venituri (ct.7812)	31	855548	2759291
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd.11 la 15 +18+21+24+29)	32	65390520	57550784
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE - Profit (rd.10-32)	33	10849556	8520500
- Pierdere (rd.32-10)	34	0	0
9. Venituri din interese de participare (ct.7611+7613)	35	0	0
- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	36	0	0
10.Venituri din alte investitii si imprumuturi care fac parte din activele imobilizate (ct.763)	37	0	0
- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	38	0	0
11. Venituri din dobânzi (ct.766)	39	102673	305441
- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	40	0	0
Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768)	41	1558741	793305
VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd.35+37+39+41)	42	1661414	1098746
12.Ajustari de valoare privind imobilizarile financiare si a investitiilor financiare detinute ca active circulante (rd.44-45)	43	0	0
- Cheltuieli (ct.686)	44	0	0
- Venituri (ct.786)	45	0	0
13. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666-7418)	46	1457110	1395828
- din care, cheltuielile in relatia cu entitatile afiliate	47	0	0
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	48	1284985	1716879
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd.43+46+48)	49	2742095	3112707
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(A) - Profit (rd.42-49)	50	0	0
- Pierdere (rd.49-42)	51	1080681	2013961

14.PROFITUL SAU PIERDEREA CURENT(A) - Profit (rd.10+42-32-49)	52	9768875	6506539
- Pierdere (rd.32+49-10-42)	53	0	0
15. Venituri extraordinare (ct.771)	54	0	0
16. Cheltuieli extraordinare (ct.671)	55	0	0
17.PROFITUL SAU PIERDEREA DIN ACTIVITATEA EXTRAORDINARA - Profit (rd.54-55)	56	0	0
- Pierdere (rd.55-54)	57	0	0
VENITURI TOTALE (rd.10+42+54)	58	77901490	67170030
CHELTUIELI TOTALE (rd.32+49+55)	59	68132615	60663491
PROFITUL SAU PIERDERA BRUTA - Profit (rd.58-59)	60	9768875	6506539
- Pierdere (rd.59-58)	61	0	0
18.Impozitul pe profit (ct.691)	62	1658696	973863
19. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	63	0	0
20. PROFITUL SAU PIERDERA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR	64	8110179	5532676
- Profit (rd.60-61-62-63)			
- Pierdere (rd.61+62+63-60)	65	0	0

Administrator,

Numele si prenumele :

ING. TIMOFTE MIRCEA

Intocmit,

Numele si prenumele :

EC. FELECAN FELICIA

Calitatea :

DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de inregistrare in organismul profesional :

Semnătura

Stampila unității



Semnătura

DATE INFORMATIVE

la data de 31.12.2008

Formularul 30 - pagina 1

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat	Nr. rd.	Nr. unități	Sume
Unități care au înregistrat profit	01	1	5532676
Unități care au înregistrat pierdere	02	0	0

II. Date privind platile restante	Nr. rd.	Total col. 2+3, din care:	Pentru activitatea curentă	Pentru activitatea de investiții
A	B	1	2	3
Plăți restante - total (rd.04+08+14 la 18 +22), din care:	03	0	0	0
Furnizori restanți - total (rd.05 la 07), din care:	04	0	0	0
- peste 30 de zile	05	0	0	0
- peste 90 de zile	06	0	0	0
- peste 1 an	07	0	0	0
Obligații restante față de bugetul asigurărilor sociale - total (rd.09 la 13), din care:	08	0	0	0
- contribuții pentru asigurări sociale de stat datorate de angajatori, salariați și alte persoane asimilate	09	0	0	0
- contribuții pentru fondul asigurărilor sociale de sănătate	10	0	0	0
- contribuția pentru pensia suplimentară	11	0	0	0
- contribuții pentru bugetul asigurărilor pentru somaj	12	0	0	0
- alte datorii sociale	13	0	0	0
Obligații restante față de bugetele fondurilor speciale și alte fonduri	14	0	0	0
Obligații restante față de alți creditori	15	0	0	0
Impozite și taxe neplătite la termenul stabilit la bugetul de stat	16	0	0	0
Impozite și taxe neplătite la termenul stabilit la bugetele locale	17	0	0	0
Credite bancare nerambursate la scadență - total (rd.19 la 21)	18	0	0	0
- restante după 30 zile	19	0	0	0
- restante după 90 zile	20	0	0	0
- restante după 1 an	21	0	0	0
Dobânzi restante	22	0	0	0

III. Numărul mediu de salariați	Nr. rd.	31.12.2007	31.12.2008
Numărul mediu de salariați	23	334	347

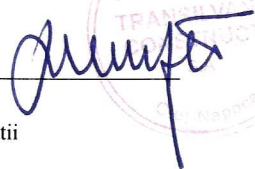
IV. Plăți de dobânzi și redevențe	Nr. rd.	Sume (lei)
Venituri brute din dobânzi plătite de persoanele juridice române către persoanele fizice nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	24	0
- impozitul datorat la bugetul de stat	25	0
Venituri brute din dobânzi plătite de persoanele juridice române către persoanele juridice afiliate *) nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	26	0
- impozitul datorat la bugetul de stat	27	0
Venituri din redevențe plătite de persoanele juridice române către persoane juridice afiliate *) nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	28	0
- impozitul datorat la bugetul de stat	29	0

V. Tichete de masă	Nr. rd.	Sume (lei)
Contravaloarea tichetelor de masă acordate salariaților	30	474512

VI. Cheltuieli de inovare **)	Nr. rd.	31.12.2007	31.12.2008
- chelt.de inovare finalizate în cursul perioadei	31	0	0
- chelt.de inovare în curs de finalizare în cursul perioadei	32	0	0
- chelt.de inovare abandonate în cursul perioadei	33	0	0

Administrator,

Numele și prenumele : ING. TIMOFTE MIRCEA

Semnătura 

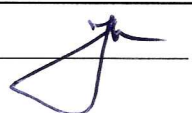
Stampila unității 

Intocmit,

Numele și prenumele : EC. FELECAN FELICIA

Calitatea : DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de înregistrare în organismul profesional :

Semnătura 

SITUATIA ACTIVEI IMOBILIZATE

Formularul 40 - pagina 1

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01	0	0	0	X	0
Alte imobilizari	02	88571	9057	0	X	97628
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	03	0	0	0	X	0
TOTAL (rd.01 la 03)	04	88571	9057	0	X	97628
Imobilizari corporale						
Terenuri	05	6143757	72600652	0	X	78744409
Constructii	06	56450868	18420980	18403	0	74853445
Instalatii tehnice si masini	07	9061785	1488672	436728	0	10093729
Alte instalatii, utilaje si mobilier	08	139384	109282	719	0	247947
Avansuri si imobilizari corporale in curs	09	2755955	3706212	6022449	X	439718
TOTAL (rd.05 la 09)	10	74551749	96305798	6478299	0	164379248
Imobilizari financiare	11	4371461	315590	985957	X	3701094
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.04+10+11)	12	79011781	96630445	7464256	0	168177970

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVEI IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	13	0	0	0	0
Alte imobilizari	14	55864	16929	0	72793
TOTAL (rd.13+14)	15	55864	16929	0	72793
Imobilizari corporale					
Terenuri	16	0	0	0	0
Constructii	17	16916992	7894118	1706	24809404
Instalatii tehnice si masini	18	4618240	1463504	417505	5664239
Alte instalatii, utilaje si mobilier	19	53526	22305	719	75112
TOTAL (rd.16 la 19)	20	21588758	9379927	419930	30548755
AMORTIZARI - TOTAL (rd.15+20)	21	21644622	9396856	419930	30621548

SITUATIA PROVIZIOANELOR PENTRU DEPRECIERE

Formularul 40 - pagina 2

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Provizioane constituite in cursul anului	Provizioane reluate la venituri	Sold final (col.13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	22	0	0	0	0
Alte imobilizari	23	0	0	0	0
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	24	0	0	0	0
TOTAL (rd.22 la 24)	25	0	0	0	0
Imobilizari corporale					
Terenuri	26	0	0	0	0
Constructii	27	0	0	0	0
Instalatii tehnice si masini	28	0	0	0	0
Alte instalatii, utilaje si mobilier	29	0	0	0	0
Avansuri si imobilizari corporale in curs	30	0	0	0	0
TOTAL (rd.26 la 30)	31	0	0	0	0
Imobilizari financiare	32	0	0	0	0
PROVIZIOANE PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.25+31+32)	33	0	0	0	0

Administrator,

Numele si prenumele :

ING. TIMOFTE MIRCEA

Intocmit,

Numele si prenumele :

EC. FELECAN FELICIA

Calitatea :

DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de inregistrare in organismul profesional :

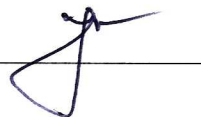
Semnătura



Stampila unității



Semnătura



SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

	Anul	
	2007	2008
I Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare		
Incasari		
Incasari de la clienti	66.864.771	67.850.904
debitori diversi	232.735	861.672
Transfer garantii	186.044	6.477
Subtotal (a)	67.283.550	68.719.053
Plati catre furnizori si angajati		
furnizori	38.609.155	39.455.248
avansuri platite furnizorilor	95.776	0
salarii	6.550.895	8.152.299
contributii aferente	4.925.249	6.130.407
creditori diversi	957.916	1.165.448
ch de exploatare	825.820	673.720
Subtotal (b)	51.964.811	55.577.122
dobanzi c)	188.713	137.121
impozite		
impozit pe profit	2.164.579	830.939
alte impozite	784.940	438.416
TVA	4.438.723	5.075.360
Subtotal (d)	7.388.242	6.344.715
A)Trezorerie neta din activitati din exploatare (a-b-c-d)	7.741.784	6.660.095
II Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitii		
plati catre furnizori de imobilizari	1.374.167	616.584
achizitii de imobilizari achitate direct prin banca	2.401.138	127.737
subtotal (a)	3.775.305	744.321
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	1.836.460	287.670
B)Trezorerie neta din activitati de investitii (b-a)	-1.938.845	-456.651
III Fluxuri de trezorerie din activitatea de finantare		
incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0
majorare capital social prin subscrieri in numerar	0	6.621.586
majorare linie de credit	0	1.600.000
Total incasari imprumuturi pe permen lung (a)	0	8.221.586
plata datoriilor		
aferente leasingului financiar	681.172	1.627.121
aferente creditelor pe termen lung	6.216.077	6.770.568
subtotal (b)	6.897.249	8.397.689
dividende platite c)	2.563.160	1.613.112

C)Trezorerie neta din activitati de finantare (a-b-c)	-9.460.409	-1.789.215
--	-------------------	-------------------

cresterea neta a trezoreriei si echivalentul de numerar(A+B+C)	-3.657.470	4.414.229
efectele variatiei de curs valutar	5.862	-453
cresterea efectiva a trezoreriei	-3.651.608	4.413.776
trezoreria si echivalente de numerar la inceputul exercitiului	8.037.427	4.385.819
trezoreria si echivalente de numerar la sfarsitul exercitiului	4.385.819	8.799.595

ADMINISTRATOR

Numele si prenumele

ING TIMOFTE MIRCEA

semnatura

Stampila unitatii



INTOCMIT

Numele si prenumele

EC FELECAN FELICIA

calitatea DIRECTOR ECONOMIC

semnatura

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULILOR PROPRII

la data de 31.12.2007

- lei -

Denumirea elementului	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
		total - din care	prin transfer	total - din care	prin transfer	
Capital subscris	16.793.073	0	0	0	0	16.793.073
Rezerve din reevaluare	4.822.224	0	0	1.071.873	1.071.873	3.750.351
Reerve legale	382.894	488.444	488.444	0	0	871.338
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	41.044	1.071.873	1.071.873	0	0	1.112.917
Alte rezerve	1.429.023	0	0	0	0	1.429.023
Rezultatul reprezentand profit sold C nerepartizat-pierdere neacoperita sold D	0	20.195	0	0	0	20.195
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	3.157.198	78.757.039	0	73.804.058	3.157.198	8.110.179
Repartizarea profitului	-190.019	-488.444	-488.444	-190.019	-190.019	-488.444
TOTAL	26.435.437	79.849.107	1.071.873	74.685.912	4.039.053	31.598.632

nota 1-rezerve din revaluare

reducerea rezervelor din revaluare reprezinta suma corespunzatoare mijloacelor fixe reevaluare in anul 2005 si vandute in anul 2007.Suma este nedeductibila fiscal. Reducerea s-a facut prin transfer la " rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din revaluare"

nota 2: rezerve legale

majorarea rezervelor legale a fost efectuata conform prevederilor legale si in scopuri fiscale, pentru reducerea profitului impozabil. Majorarea s-a facut in contrapartida cu majorarea "Repartizarii profitului"

nota 3: rezultatul reprezentand profit nerepartizat, respectiv pierdere neacoperita

Majorarea reprezinta datorii fata de furnizori, aferente anilor anteriori, prescrise,scoase din evidenta

nota 4:rezultatul exercitiului

majorarea este compusa din:veniturile anului 2007
reducerea are urmatoarea componenta:

190.019 reprezinta rezervele legale ale anului 2006 ,care se inchid prin "Repartizarea profitului" in anul 2007
2.967.179 reprezinta suma din profitul net aferent anului 2006, repartizata la dividende in anul 2007
70.646.860 reprezinta cheltuielile anului 2007

ADMINISTRATOR

Numele si prenumele

ING TIMOFTE MIRCEA

semnatura

Stampila unitatii



INTOCMIT

Numele si prenumele

EC FELECAN FELICIA

calitatea DIRECTOR ECONOMIC

semnatura

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ec Felecan', is written in a stylized, angular manner.

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULILOR PROPRII

la data de 31.12.2008

- lei -

Denumirea elementului	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
		total - din care	prin transfer	total - din care	prin transfer	
Capital subscris	16.793.073	6.621.087	0	0	0	23.414.160
Rezerve din reevaluare	3.750.351	85.333.955	0	4.180.657		84.903.649
Reverve legale	871.338	299.731	299.731	0	0	1.171.069
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	1.112.917	0	0	0	0	1.112.917
Alte rezerve	1.429.023	0	0	0	0	1.429.023
Rezultatul reprezentand profit sold C	20.195	7.621.735	7.621.735	1.840.000	0	5.801.930
nerepartizat-pierdere neacoperita sold D	0	0	0	0	0	0
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	8.110.179	69.929.319	0	72.506.822	8.110.179	5.532.676
Repartizarea profitului	-488.444	-299.731	-299.731	-488.444	-488.444	-299.731
TOTAL	31.598.632	169.506.096	80.128.557	78.039.035	7.621.735	123.065.693

Nota 1 Capital social subscris Cresterea capitalului cu suma de 6.621.087 lei reprezinta majorarea capitalului social prin subscrisi in numerar,efectuata in cursul anului 2008

Nota 2:Rezerve din revaluare La afarsitul exercitiului financiar 2008; societatea a efectuat reevaluarea cladirilor si a terenurilor din patrimoniul.
Cresterea reprezinta majorarii valorii de inventar a cladirilor si terenurilor
Reducerea reprezinta majorarea amortizarii cumulate a cladirilor
diferenta de valoare neta rezultata (81.153.298 RON) este deductibila fiscal, conform reglementarilor fiscale

Nota 3: Rezerva legala majorarea rezervelor legale a fost efectuata conform prevederilor legale si in scopuri fiscale, pentru reducerea profitului impozabil. Majorarea s-a facut in contrapartida cu majorarea "Repartizarii profitului"

Nota 4: Rezultatul reportat Cresterea s-a realizat prin repartizarea profitului net aferent anului 2007, in contrapartida cu "Profitul net sau pierderea exercitiului financiar"
Reducerea reprezinta repartizarea profitului net aferent anului 2007 pentru plata dividendelor

Nota 5: Profitul net Cresterea este compusa din veniturile exercitiului financiar 2008
Reducerea are urmatoarea componenta:

488.444 reprezinta rezervele legale ale anului 2007 ,care se inchid prin "Repartizarea profitului" in anul 2008
1.840.000 reprezinta suma din profitul net al anului 2007 repartizata la dividende, in contapartida cu "Rezultatul reprezentand profit nerepartizat/pierdere neacoperita"
5.781.735 reprezinta suma din profitul net al anului 2007 ramas nerepartizat, in contrapartida cu "Rezultatul reprezentand profit nerepartizat/pierdere neacoperita"
64.396.643 reprezinta cheltuielile exercitiului financiar 2008

72.506.822 Total reduceri

ADMINISTRATOR

Numele si prenumele

ING TIMOFTE MIRCEA

semnatura

Stampila unitati



INTOCMIT

Numele si prenumele

EC FELECAN FELICIA

calitatea DIRECTOR ECONOMIC

semnatura

S.C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA BILANT

NOTA 1

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE PENTRU ANUL 2008

Denumirea elementului de imobilizare	Valoarea bruta				Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere)			
	sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	sold la inceputul exercitiului financiar	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
Alte imobilizari necorporale(programe informatice)	88.572	9.057	0	97.629	55.864	16.929	0	72.793
Terenuri	6.143.757	72.600.652	0	78.744.409	0	0	0	0
Constructii	56.450.871	18.420.980	18.403	74.853.448	16.916.992	7.894.118	1.706	24.809.404
Masini, instalatii si utilaje de lucru	3.977.111	1.241.556	28.529	5.190.138	4.618.240	1.463.504	417.505	5.664.239
Aparate, instalatii de masurare, control, reglare	186.892	5.808	27.268	165.432				
Mijloace de transport	4.897.779	221.306	380.930	4.738.155				
Mobilier, birotica, ech. de protectie a valorilor	139.384	109.282	719	247.947	53.526	22.305	719	75.112
Imobilizari corporale in curs	2.432.873	3.653.012	5.744.667	341.218				0
Avansuri acordate pentru terenuri si constructii	98.500	0	0	98.500				0
Avansuri acordate pentru inst.tehnice si masini	224.581	53.200	277.781	0				0
Titluri de participare detinute la filiale	172.774	0	0	172.774				0
Titluri de participare detinute la societati in afara grupului	3.129	0	3.129	0				0
Alte titluri imobilizate	3.525.191	3.129	0	3.528.320				0
Garantii de buna executie	670.367	312.461	982.828	0				0
TOTAL	79.011.781	96.630.443	7.464.254	168.177.970	21.644.622	9.396.856	419.930	30.621.548

Cresteri de valoare aparute din procesul de dezvoltare interna:

Cladiri 5.687.677

Masini, instalatii si utilaje de lucru 3.842

Imobilizari corporale in curs	287.370
TOTAL	5.978.889

Amortizare:

metoda de amortizare utilizata este cea liniara

se utilizeaza duratele de amortizare specificate in legislatia fiscala, conform catalogului

la sfarsitul anului 2005 s-a inregistrat o majorare a amortizarii cumulate a cladirilor in suma de 2.020.004 RON ,rezultata din revaluarea cladirilor

la sfarsitul anului 2008 s-a inregistrat o majorare a amortizarii cumulate a cladirilor, in suma de 4.180.657 RON, rezultata din reevaluarea cladirilor

Suma de 4.180.657 este cuprinsa in total amortizare cladiri inregistrata in cursul anului 2008, respectiv 7.894.118 lei

Nota 2 Provizioane

Denumirea provizionului	sold la inceputul exercitiului financiar	Transferuri		Sold la sfarsitul exercitiului financiarr
		in cont	din cont	
Provizioane pentru garantii acordate clientilor	3.187.813	2.223.896	2.247.373	3.164.336
Provizioane pentru sume acordate membrilor CA aferente profitului anului 2007	511.918	0	511.918	0
TOTAL	3.699.731	2.223.896	2.759.291	3.164.336

Provizioane pentru garantii de buna executie

transferuri in cont: reprezinta majorari de provizioane, care sa acopere garantiile de buna executie acordate

transferuri din cont: reprezinta reduceri de provizioane pentru garantiile de buna executie restituite de beneficiari

Nota: garantiile de buna executie sunt constituite din:

sume retinute din facturile emise de societate, care se vor restitui la expirarea perioadei de garantie:

scrisori de garantie bancara acordate de societate:

sume inregistrate conform contractelor incheiate cu beneficiarii

Total

432.242

1.027.534

1.704.560

3.164.336

Provizioane pentru sume acordate membrilor CA reprezinta sume din profitului anului 2007, acordate membrilor CA pentru rezultatele foarte bune inregistrate de societate in anul 2007

Provizionul este compus din

485.230	suma bruta cuvenita membrilor CA
	contributia unitatii la asigurarile sociale de sanatate
26.688	

Acest provizion a fost reluat la venituri in cursul anului 2008, intrucat sumele care au facut obiectul acestui provizion au fost achitate

Nota 3: Repartizarea profitului

In exercitiul financiar 2008 , profitul net este de 5.532.676 RON. Consiliul de Administratie propune urmatoarea repartizare a lui:

299.731 RON - pentru majorarea rezervei legale, conform reglementarilor contabile;
5.232.945 RON - profit nerepartizat

Datorii	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Termen exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
Total, din care	28.130.466	8.480.473	19.649.993	
sume datorate institutiilor de credit	16.428.479	0	16.428.479	
avansuri incasate in contul comenzilor	1.995.897	1.995.897	0	
datorii comerciale-furnizori	2.514.237	2.514.237	0	
efecte de comert de platit	52.486	52.486	0	
alte datorii- din care	7.139.367	3.917.853	3.221.514	
catre personal	1.198.992	1.198.992	0	
contributii sociale	497.950	497.950	0	
impozite si taxe	1.044.718	1.044.718	0	
creditori diversi	410.274	410.274	0	
datorii leasing	2.769.375	52.439	2.716.936	
garantii de buna executie	1.218.058	713.480	504.578	

Nota 6: Principii, politici si proceduri contabile

a) Reglementari contabile:

Situatiile financiare au fost intocmite in conformitate cu Legea 82/1991 (Legea Contabilitatii), precum si cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr 1752/2005, pentru Aprobarea Reglementarilor Contabile Conforme cu Directivele Europene.

b) Reevaluari

1. Decembrie 2005

Societatea a efectuat reevaluarea tuturor cladirilor.

- Reevaluarea s-a facut prin actualizarea valorii de inventar , precum si a amortizarii cumulate.
- Valoarea de inventar a cladirilor reevaluate a fost in decembrie 2005 de: 38.119.445,24 lei ;
- Dupa reevaluare, valoarea de inventar a cladirilor reevaluate a fost de :44.976.267,77 lei.
- Rezerva din reevaluare, in suma 4.863.268 de lei, este neimpozabila. De asemenea in cursul anului 2006 a fost nedeductibila fiscal plusul de valoare neta contabila aferenta cladirilor reevaluate .In cursul anului 2007, datorita modificarilor prevederilor din Codul Fiscal, plusul de valoare neta generat de reevaluarea din 2005 a fost deductibila fiscal. Rezerva din reevaluare este impozabila in momentul in care cladirile reevaluate ies din patrimoniu, iar rezerva din reevaluare aferenta trece in categoria rezervelor reprezentand surplusul realizat din reevaluarea imobilizarilor..
- Modificarile rezervei din reevaluare:
Sold initial 2007: 4.822.223,64 lei;
Diferente din reevaluare trecute la "Rezerve reprezentand surplusul din reevaluarea imobilizarilor": 1.071.873. Aceasta suma trecuta la rezerve este aferenta cladirilor reevaluate care s-au vandut in luna ianuarie 2007.
Sold final 2007: 3.750.350,64 lei;

2. Decembrie 2008

Societatea a efectuat reevaluarea terenurilor si a cladirilor existente in patrimoniu

-Reevaluarea s-a efectuat prin actualizarea valorii de inventar , precum si a amortizarii cumulate;

Terenuri:

-valoarea de inventar inainte de reevaluare a fost de 6.143.757,47 lei.

Dupa reevaluare, valoarea de inventar a devenit 78.744.409,5 lei;

Diferenta de valoare stabilita a fost de : 72.600.652,03 lei. Aceasta valoare este impozabila in momentul in care terenurile reevaluate ies din patrimoniu.

Cladiri:

- valoarea de inventar inainte de reevaluare a fost de: 62.120.143,46 lei.
- Dupa reevaluare, valoarea de inventar a devenit 74.853.446,35 lei.
- amortizarea cumulate inainte de reevaluare era de: 20.628.354,65 lei;
- Dupa reevaluare, amortizarea cumulata a devenit 24.809.011,53 lei

Diferenta de valoare stabilita este de 8.552.646,02 lei. Aceasta valoare este impozabila in momentul in care cladirile reevaluate ies din patrimoniul societatii.

Din punct de vedere fiscal, diferenta de valoare aferenta amortizarii cumulate este deductibila fiscal.

Evolutia rezervei din reevaluare in cursul anului 2008:

Sold initial 2008: 3.750.351,00 lei;
Cresteri in cursul anului: 85.333.955,10 lei
Reduceri in cursul anului: 4.180.656,85 lei;
Sold final 2008: 84.903.648,89 lei

Nota 7. Participatii si surse de finantare:

Participatii

Societatea detine urmatoarele participatii in capitalul altor societati comerciale:

- SC Melisa Prod SRL: valoarea partilor sociale detinute este de 172.774 lei, societatea detinand 19 din cele 20 de parti sociale care compun capitalul social, adica un procent de 95 % din capital;
- SC Somes Balastiere SA: valoarea actiunilor detinute este de 3.129 lei. Societatea noastra detine 0,94 % din capitalul social;
- SCS CFR 1907 Cluj SA: valoarea actiunilor detinute este de 3.525.191 lei. Societatea noastra detine 4,05 % din capitalul social.

Surse de finantare

Capitalul social al societati este de 23.414.160 lei.

Capitalul este divizat in 709.520 actiuni ordinare, cu o valoare nominala de 33 lei/ actiune;

In cursul exercitiului financiar 2008 , societatea a efectuat o majorare de capital social, prin aport in numerar.

Au fost oferite spre subscriere un numar de 201.119 actiuni, la un pret de 33 lei.actiune, deci totalul capitalului oferit spre subscriere fiind de 6.636.927 lei.Actiunile au fost oferite spre subscriere vechilor actionari, proportional cu cota detinuta in capitalul social , respectandu-se dreptul actionarilor la preemtiune.

In total au fost subscrise un numar de 200.639 de actiuni, capitalul subscris fiind de 6.621.087 lei. La data de 31.12.2008, toate actiunile subscrise sunt integral achitate, asadar capitalul societatii este varsat integral.

Componenta actionariatului la 31.12.2008:

Nr.crt.	Denumirea actionarului	%	Nr.actiuni
1.	Timofte Gabriela	30,44	216.000
2.	Timofte Mircea	30,07	213.366
3	SIF Banat Crisana	19,04	135.115
4.	AVAS	3,17	22.497
5	Persoane fizice	13,02	92.350
6	Persoane juridice	4,26	30.192
	TOTAL	100	709.520

Nota 8. Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie ,conducere si supraveghere.

a) In cursul exercitiului financiar 2008 s-au achitat urmatoarele indemnizatii membrilor Consiliului de Administratie, Comisiei de Cenzori si conducerii executive a societatii:

- Membrii Consiliului de Administratie: 2.016.000 lei;
- Audit Intern (SC A&P CONSULTING SRL): 11..800 lei
- Audit financiar(SC CONTPRIV SRL): 14.329,98 lei (TVA inclus)
- Conducerea executiva (directorii) 656.250 lei

b) Salariati:

- numarul mediu in exercitiul financiar 2008:347 , din care:

- conducerea executiva: 4;
- TESA : 36;
- Tehnic operativ: : 25;
- Muncitori direct productivi: 270;
- Muncitori indirect productivi: 12;

- Cheltuieli cu salariile in exercitiul financiar 2008: 15.673.753 lei, din care:

- 11.896.777 lei cheltuielile cu remuneratiile personalului (inclusiv membrii Consiliului de Administratie), din care
- 474.512 lei reprezinta cheltuieli cu tichetele de masa;
- 3.776.976 lei, cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala;

Nota 9 Exemple de calcul si analiza a principalilor indicatori economico-financieri

1. Indicatori de lichiditate

a) Indicatorul lichiditatii curente:

$$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{18.275.262}{8.480.473} = 2,15$$

b)Indicatorul lichiditatii imediate

$$\frac{\text{Active curente-Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{17.434.001}{8.480.473} = 2,06$$

2.Indicatori de risc

a) Indicatorul gradului de indatorare

$$\frac{\text{Capital imprumutat}}{\text{Capital angajat}} * 100 = \frac{19.649.993}{142.715.686} * 100 = 13,77$$

b) Indicatorul privind acoperirea dobanzilor

$$\frac{\text{Profit inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit}}{\text{Cheltuieli cu dobanda}} = \frac{7.902.367}{1.395.828} = 5,66$$

3.Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)

-Viteza de rotatie a stocurilor (nr zile de stocare)

$$\frac{\text{Stoc mediu}}{\text{Costul vanzarilor}} * 365 = \frac{1.386.972}{49.288.792} * 365 = 10,27$$

-Viteza de rotatie a debitelor clienti-exprimata in zile

$$\frac{\text{Sold mediu clienti}}{\text{Cifra de afaceri}} * 365 = \frac{7.813.863}{58.939.826} * 365 = 48,39$$

-Viteza de rotatie a creditelor furnizor clienti exprimata in zile

$$\frac{\text{Sold mediu furnizori}}{\text{Achiziti de bunuri(exprimate prin Cifra de Afaceri)}} * 365 = \frac{4.209.395}{58.939.826} * 365 = 26,07$$

-Viteza de rotatie a activelor imobilizate

$$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}} = \frac{58.939.826}{137.556.422} = 0,43$$

-Viteza de rotatie a activelor totale

$$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}} = \frac{58.939.826}{156.493.492} = 0,38$$

4.Indicatori de profitabilitate

a) Rentabilitatea capitalului angajat

$$\frac{\text{Profit inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit}}{\text{Capital angajat}} = \frac{7.902.367}{142.715.686} = 0,06$$

b) Marja bruta din vanzari

$$\frac{\text{Profitul brut din vanzari}}{\text{Cifra de afaceri}} * 100 = \frac{8.520.500}{58.939.826} * 100 = 14,46$$

Nota 10. Alte informatii:

- a) Denumirea societatii: S.C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.A;
Sediul social: str. Orastie, nr 10, Cluj Napoca;
Cod de inregistrare fiscala: RO199044;
Nr de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului: J12-8-1991;
- b) Societatea detine ca si filiala societatea comerciala MELISA PROD SRL, infiintata in anul 2005. Filiala are sediul social in Cluj Napoca, Str Orastie, nr 10. SC MELISA SRL are un capital social de lei 181.867 lei, divizat in 20 de parti sociale. Sc TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA detine 19 parti sociale, in valoare nominala de 172.773,65 lei. Aportul societatii in filiala este constituit din:
- Autoturism Fiat Doblo- valoare de aport: 23.075 lei;
 - Mobilier - valoare de aport: 18.916 lei;
 - Utilaje: - valoare de aport: 130.592,65 lei;
 - Numerar: - valoare de aport: 190 lei ;

Situatiile financiare pentru exercitiul finaciar 2008 ale SC MELISA PROD SRL prezinta urmatoarea situatie:

- Capital propriu: 373.753 lei	din care:	Capital social:	181.867
-		Rezerve:	12.299
-		Rezultat reportat	48.715
-		Rezultatul exercitiului:	139.073
		Repartizarea profitului:	-8.201
- cifra de afaceri:	1.107.870 lei		
- profitul brut:	164.029 lei		
- profitul net:	139.073 lei		

In cursul anului 2008 au avut loc urmatoarele tranzactii intre societatea noastra si SC Melisa Prod SRL :

- chirie facturata de SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA catre SC MELISA PROD SRL: 128.543,03 lei din care 20.523,67 lei reprezinta TVA;
- utilitati(apa, gaz, energie electrica) refacturate de SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA catre SC MELISA PROD SRL: 36.412,03 lei , din care 5.813,68 reprezinta TVA;
- prestari servicii efectuate de SC MELISA PROD SRL catre SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA: 34.158,89 lei, din care suma de 3.542,75 lei reprezinta TVA;

Tranzactiile s-au efectuat la valori de piata.

- c) Elementele de activ si de pasiv inregistrate in valuta au fost convertite in lei, la cursul de schimb comunicat de Banca Nationala Romana pentru data de 31.12.2008, care a fost de:3,9852 lei/EURO

d) Impozit pe profit

- Impozitul pe profit s-a calculat asupra rezultatului din activitatea curenta, avand in vedere ca nu s-au inregistrat cheltuieli sau venituri extraordinare.

Calculul impozitului pe profit:

Nr crt	Denumire element	Suma
1	Venituri din exploatare	66.071.284
2	Cheltuieli din exploatare	58.367.643
3	Rezultat din exploatare	7.703.641
4	Venituri financiare	1.098.746
5	Cheltuieli financiare	3.112.707
6	Rezultat financiar	-2.013.961
7	Rezultat brut	5.689.680
8	Elemente similare veniturilor	0
9	Elemente similare cheltuielilor	0
10	Rezultat dupa includerea elementelor similare veniturilor/ cheltuielilor	5.689.680
11	Rezerva legala deductibila	299.731
12	Alte venituri neimpozabile	511.918
13	Total venituri neimpozabile	811.649
14	Profit/pierdere	4.878.031
15	Cheltuieli cu impozitul pe profit	816.859
16	Dobanzi platite bugetului de stat	65.305
17	Cheltuieli de sponsorizare	31.324
18	Cheltuieli cu provizioanele care depasesc limita prevazuta de lege	0
19	Alte cheltuieli nedeductibile	490.899
20	Total cheltuieli nedeductibile	1.404.387
21	Total profit impozabil pentru anul de raportare	6.282.418
22	Total impozit pe profit	1.005.187
23	Sume reprezentand sponsorizare sau mecenat	31.324
24	Impozit pe profit datorat final	973.863
25	Impozit pe profit declarat anticipat in anul de raportare	816.859
26	Diferenta de impozit pe profit de achitat	157.004

e) Cifra de afaceri realizata in anul 2008 a fost de 58.939.826 lei.

Componenta pe activitati:

Activitate	Valoare (RON)	Procent din total
Constructii montaj	44.560.715	75,60
Inchiriere spatiu	11.491.550	19,50
Productia industrială	85.082	0,14
Vanzari marfuri	216.523	0,37
Laborator	223.860	0,38
Activitati diverse	2.362.096	4,01
TOTAL	58.939.826	100,00

f) Ratele achitate , aferente contractelor de leasing:

Total rate achitate: **1.629.970,86** lei- din care:

- avansuri aferente contractelor nou incheiate: 9.092,98 lei;
- capital: 1.126.261,99 lei;
- dobanda: 246.925,05 lei;
- diferente de curs: 3.930,11 lei;
- comisioane 2.132,86 lei
- TVA: 241.627,87 lei

g) Prezentarea contractelor de leasing:

Toate contractele de leasing au prevazute clauze privind achizitionarea echipamentelor la sfarsitul perioadei. Valorile reziduale ale echipamentelor sunt cuprinse in ratele de leasing.. Dobanda de platit aferenta perioadelor ramase din contractele de leasing este de: 64.222,42 EURO.

Dobanda se plateste in lei, la cursul BNR din ziua facturarii.Dobanda este negociata in functie de dobanda EURIBOR si poate suferi modificari trimestriale, in functie de evolutia dobanzii EURIBOR.

O prezentare detaliata a contractelor de leasing la 31.12 2008 este facuta in Anexa 1.

h) Credite bancare si alte angajamente

Societatea are in derulare mai multe credite bancare pentru investitii, prezentate in tabelulul urmator.:

Denumire credit	Sold la 31.12.2008 (EURO)	Dobanda la 31.12.2008 (EURO)- conform scadentar
1.500.000 EURO	549.599,15	53.111,35
1.100.000 EURO	402.950,00	38.934,15
3.000.000 EURO	1.300.000,68	125.583,20
990.000 EURO	572.000,38	58.938,29
1.100.000 EURO	545.037,12	56.160,00
TOTAL	3.369.587,33	332.726,99

Maturitatea creditelor este in 28 Februarie 2011.

Dobanda este negociata in functie de dobanda EURIBOR 1M, ea suferind modificari in functie de evolutia dobanzii EURIBOR pe pietele europene.

Societatea are linie de credit pentru sustinerea activitatii curente in valoare de 3.000.000RON.

In cursul anului 2008 a avut loc majorarea liniei de credit, de la 1.400.000 lei la 3.000.000 lei.

Linia de credit avea valabilitatea pana la 13.03.2009, dar va fi prelungita cu inca un an.

Alte datorii care nu indeplinesc criteriile pentru a fi recunoscute in bilant:

La data de 31.12.2008, plafonul total acordat de Banca Comerciala UniCredit Tirioc Bank , in limita caruia societatea putea solicita eliberarea de scrisori de garantie bancara este 4.295.000 de lei..

Din acest plafon, la data de 31.12.2008 , sunt emise urmatoarele scrisori de garantie bancara:

-scrisori de garantie bancara pentru participarea la licitatii publice, dupa cum urmeaza:

Nr crt	Denumire beneficiar	Suma	Valabilitate
1	Inspectoratul Scolar Judetean Cluj	48.000,00	12 februarie 2009
2	Consiliul Local al Orasului Huedin	150.000,00	8 februarie 2009
3	INCDTIM	36.950,00	19 ianuarie 2009
4	Municipiul Cluj Napoca	25.000,00	17 aprilie 2009
5	Municipiul Cluj Napoca	21.000,00	13 ianuarie 2009
6	SC Cartierul Tineretului SRL	50.000,00	8 ianuarie 2009
	Total	330.950,00	

- scrisori de garantie bancara pentru acoperirea avansurilor incasate in cadrul contractelor de constructii montaj:

-

Nr crt	Denumire beneficiar	Suma	Valabilitate
1	SC Beyfin Romania SRL	844.725,00	31 martie 2009

-scrisori de garantie bancara pentru garantii de buna executie acordate beneficiarilor lucrarilor de constructii montaj:

Nr crt	Denumire beneficiar	Suma	Valabilitate
1	Spitalul Clinic Judetean de Urgenta Cluj	265.629,81	31 mai 2009
2	Municipiul Cluj Napoca	641.562,64	23 decembrie 2009
3	SC Duplex SRL	120.341,75	14 martie 2009
	Total	1.027.534,20	

Din plafonul total de 4.295.000 lei , la data de 31.12.2008 era utilizata suma de 2.203.209,2 lei , fiind disponibila suma de 2.091.790,80 lei .

Pentru creditele bancare pentru investitii, pentru linia de credit si pentru scrisorile bancare de buna executie, societatea are ipoteca pe terenul si cladirile din str Orastie, nr 10 , in favoarea Bancii Comerciale Unicredit Tiriac, pentru urmatoarele sume:

- 7.899.650 EURO-pentru creditele pentru investitii;
- 7.800.000 RON: linie de credit + plafon pentru emiterea de scrisori de garantie bancara;
- 7.000.000 RON: linie de credit pentru emiterea de scrisori de garantie bancara;

Societatea noastra a incheiat un contract cu UniCredit Tiriac Bank , in vederea reducerii ipotecilor la valoarea angajamentelor semnate, contract care se va realiza la inceputul anului 2009.

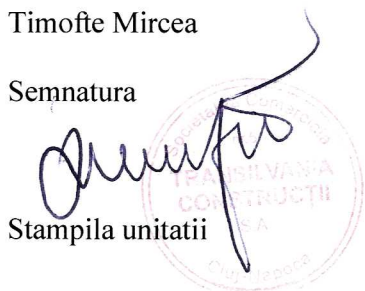
ADMINISTRATOR,

Nume si prenume

Timofte Mircea

Semnatura

Stampila unitatii



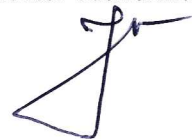
INTOCMIT,

Nume si prenume

Felecan Felicia

Semnatura

Calitatea Director economic



S.C.TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.A**SITUATIA CONTRACTELOR DE LEASING FINANCIAR LA DATA DE 31.12.2008****Nota**

Valorile prezentate nu contin TVA

Valorile sunt prezentate in EURO, avand in vedere faptul ca toate contractele sunt incheiate in EURO.

1 Situatia contractelor de leasing incheiate cu Unicredit Leasing IFN SA

Nr crt	Nr contr	Valuta contractului	Destinatie	Rest capital EURO	Rest dobanda EURO	Scadenta
1	7432	EURO	Fiat Ducato Maxi Cabinato	8.440,77	1.245,36	1 decembrie 2010
2	15695	EURO	Pompa de beton Estrickboy	23.180,34	2.701,62	1 octombrie 2011
3	17252	EURO	Pompa de beton Estrickboy	24.595,00	3.036,41	1 decembrie 2011
4	17273	EURO	VW Polo Attractive	5.203,60	624,42	1 noiembrie 2011
5	13959	EURO	Macara autorizatoare Potain	36.586,69	4.151,19	1 august 2011
6	15703	EURO	Macara autorizatoare Potain	41.182,20	4.799,70	1 octombrie 2011
7	17282	EURO	VW Polo Attractive	5.325,02	638,98	1 noiembrie 2011
8	13960	EURO	Macara Turn Potain(2 bucati)	119.712,18	14.008,75	1 septembrie 2011
9	17278	EURO	VW Polo Attractive	5.453,00	673,23	1 decembrie 2011
10	17281	EURO	VW Polo Attractive	5.482,00	676,84	1 decembrie 2011
11	21955	EURO	Skoda Octavia Ambiente	8.101,00	1.067,70	1 aprilie 2012
12	25842	EURO	Schela Baviera	25.970,35	1.476,81	1 iunie 2010
13	26864	EURO	Grup electrogen HPW 125 T5	7.543,27	474,89	1 august 2010
14	27415	EURO	Skoda Octavia Trend 2.0 TDI	9.273,00	1.181,09	1 iunie 2012
15	27955	EURO	Audi TT 2.0 T FSI 200 CP	9.163,47	532,11	1 iulie 2010
16	28396	EURO	Set Combipercutor TE-76-ATC-4 buc	10.236,77	594,43	1 iulie 2010
17	31029	EURO	Schela Baviera	37.193,95	2.399,15	1 octombrie 2010
18	38896	EURO	Toyota Hilux Extra Cab 4*4 Edition	9.834,51	693,25	1 februarie 2011
19	39243	EURO	Pompa cu am. PFT Ritmo Powercoat-2	8.123,74	572,65	1 februarie 2011
20	39253	EURO	Schela Baviera	61.853,50	4.525,12	1 martie 2011
21	39533	EURO	Baraci-10 bucati	13.505,48	952,01	1 februarie 2011
22	39816	EURO	Renault Kangoo	6.013,81	432,92	1 februarie 2011
23	41084	EURO	Cofraje Manto	186.206,21	15.117,65	1 iunie 2011
24	47011	EURO	Citroen Jumper	13.576,56	1.172,67	1 iulie 2011
TOTAL					681.756,42	63.748,95

2 Situatia contractelor de leasing incheiate cu Unicredit Leasing IFN SA

Nr crt	Nr contr	Valuta contractului	Destinatie	Rest capital EURO	Rest dobanda	Scadenta
25	25849	EURO	Popi metalici(5700+670 trepiezi)	13.158,40	473,47	20 iulie 2009

TOTAL GENERAL

Rest capital EURO	Rest dobanda EURO
694.914,82	64.222,42