

# Societatea MECANICA CODLEA S.A.

Str. Rampei, nr.1, cod postal 505100 – Codlea, Brasov

[www.mecod.ro](http://www.mecod.ro), telefon 0268254200, email: mecodbv@yahoo.com

Capital social 7.420.087,50 lei, Cont IBAN RO14 BRDE 080S V056 4990 0800 – BRD Codlea

Cod de Inregistrare Fiscala RO1122928, Nr. Inreg. Registrul Comertului: J08/37/04.02.1991

## RAPORT TRIMESTRIAL

conform Regulamentului CNVM nr.5/2018 pentru trimestrul III 2023

**Data raportului: 31.10.2023**

Societatea “ MECANICA CODLEA “ S.A.

Sediul social: Municipiul CODLEA, str. Rampei nr.1, jud. Braşov, CP 505100.

Număr telefon : 0268/254200

Numărul și data înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului: J08/37/04.02.1991

Cod Unic de Înregistrare(CIF): RO1122928

Înregistrare la O.E.V.M. cu Certificatul nr.885/21.08.2006

Clasa, tipul, numărul și principalele caracteristici ale valorilor mobiliare:

- Clasa : Acțiuni
- Tipul: Acțiuni nominative
- Numărul : 74.200.875
- Caracteristici:
  - valoare nominală: 0,10 lei;
  - drept de vot: 1 acțiune = 1 vot;
  - drept de plată a dividendelor.

Piața organizată pe care se tranzacționează acțiunile: Sistemului Multilateral de Tranzacționare administrat de BVB, Secțiunea Instrumente Financiare listate pe ATS, Sectorul Titluri de Capital, Categoria Acțiuni.

Capital social subscris și varsat: 7.420.087,50 lei.

Cod LEI: 254900VMJDGMKV55I593.

Societatea MECANICA CODLEA SA este persoana juridica romana, cu capital privat, avand forma juridica de societate pe actiuni.

Obiectul principal de activitate “Fabricarea masinilor si utilajelor pentru agricultura si exploatare forestiere” – cod CAEN 2830, cod dupa care a functionat pana in luna august 2008 cand activitatea de productie a incetat, conform Hotararii Adunarii Generale a Actionarilor. De la acea data, societatea functioneaza in baza codului CAEN 6820 secundar “Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate”.

Societatea s-a infiintat in baza legii 15/1990, prin Hotararea Guvernului nr. 1254/04.12.1990.

Societatea nu detine filiale sau societati controlate, nu au fost efectuate fuziuni.

Societatea isi desfasoara intreaga activitate la sediul social, in Codlea, str. Rampei, nr. 1, jud. Brasov.

Administrarea si conducerea societatii:

Societatea este administrata in sistem unitar si in deplina concordanta cu obiectivele unei bune guvernante corporative, a transparentei informatiei corporative relevante, a protectiei actionarilor si a altor categorii de persoane interesate, precum si a unei functionari eficiente pe piata.

Administrarea societății a fost asigurată de către dl Sorin-Ion Radulescu – Administrator Unic, desemnat de Adunarea Generală a Acționarilor în ședințele din data de 11.06.2021 și 25.04.2023. Administratorul Unic delegă o parte din atribuțiile de conducere a societății unui director. Conducerea executivă a fost asigurată de dl. Florin-Danut Buzatu – Director în baza Contractului de Mandat nr. 2603/23.09.2021 și a Actului Adicional nr. 1/28.09.2022, înregistrate la Oficiul Registrului Comerțului sub aceleași numere. Auditul extern este asigurat de dna Elena Rodica Hategan – Auditor Financiar.

## 1. Situatia economico-financiara la 30.09.2023

### a) Indicatori economico – financiari

Indicator	30.09.2022	30.09.2023
Indicatorul lichidității curente	3,70	0,63
Indicatorul gradului de îndatorare	0	0
Viteza de rotație a debitelor clienți	62	34
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,14	0,13

### b) Situatia activelor, datoriilor și capitalurilor proprii (elemente de bilanț):

Indicator	30.09.2022	30.09.2023
<b>ACTIVE IMOBILIZATE:</b>		
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	0	0
II. IMOBILIZARI CORPORALE	7.245.708	7.785.068
III. IMOBILIZARI FINANCIARE	500.000	4.100.000
<b>TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>7.745.708</b>	<b>11.885.068</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE:</b>		
I. STOCURI	0	2.741
II. CREANTE	358.999	282.190
III. INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	3.281.000	350.000
IV. CASA ȘI CONTURI LA BANCİ	154.146	108.140
<b>TOTAL ACTIVE CIRCULANTE (CURENTE)</b>	<b>3.794.145</b>	<b>743.071</b>
CHELTUIELI ÎN AVANS	85.636	87.454
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>11.625.489</b>	<b>12.715.593</b>
DATORII: sume care trebuie plătite într-o perioadă până la 1 an	1.026.034	1.170.499
DATORII: sume care trebuie plătite într-o perioadă mai mare de 1 an	0	0
PROVIZIOANE – TOTAL	0	0
VENITURI ÎN AVANS	10.110	5.402
<b>CAPITAL ȘI REZERVE:</b>		
I. CAPITAL SOCIAL SUBSCRIS ȘI VARSAT	7.420.088	7.420.088
II. REZERVE DIN REEVALUARE	2.813.299	2.707.825
III. ALTE REZERVE	439.979	450.948
PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTATĂ	+89.813	+195.287
PROFITUL EXERCITIULUI FINANCIAR	-173.834	+765.544
REPARTIZAREA PROFITULUI	0	0
<b>CAPITALURI PROPRII</b>	<b>10.589.345</b>	<b>11.539.692</b>
<b>TOTAL PASIVE</b>	<b>11.625.489</b>	<b>12.715.593</b>

**Imobilizarile corporale** reprezintă totalitatea activelor deținute de societate: terenuri, clădiri, construcții speciale, utilaje, mijloace de transport. Valoarea este modificată față de aceeași

perioada a anului precedent datorita:

- Punerii in functiune a „Rețelei de distributie energie electrica” – 340.817 lei;
- Majorarea valorii de inventar pentru activele la care a fost inlocuita hidroizolatia, refacute gurile de scurgere si luminatoarele – 97.200 lei;
- imobilizarilor in curs de executie in suma de 42.331 lei, reprezentand contravaloarea lucrarilor de repunere in functiune a cablului electric ce alimenteaza cu energie electrica platforma societatii de la rețeaua publica si investitia privind reducerea consumului de energie reactiva.

**Imobilizarile financiare** reprezinta contravaloarea imprumuturilor acordate societatilor afiliate.

**Creantele** inregistreaza o scadere fata de perioada similara a anului 2022 si include:

- Creante comerciale in suma de 249.051 lei - creante curente;
- Efecte de primit – BO neajunse la scadenta in suma de 14.997 lei;
- Creante cu bugetul de stat (TVA) – 11.419 lei.

**Disponibilitatile** in valoare totala de 458.140 lei au scazut fata de 30.09.2022, dat fiind retragerea disponibilitatilor din depozite bancare si acordarea de imprumuturi societatilor afiliate.

**Cheltuieli in avans** – in suma de 87.454 lei, reprezinta contravaloarea impozitelor si taxelor locale platite pe intreg an 2023.

**Datoriile** in suma de 1.170.499 lei in crestere fata de aceeasi perioada a anului precedent, acestea sunt datoriile curente, incluzand:

- Datorii comerciale in suma de 129.432 lei;
- Datorii catre personal – 3.848 lei;
- Datorii catre bugetul de stat si al asigurarilor sociale – 22.097 lei;
- Datorii catre actionari – in suma de 910.889 lei – reprezentand valoarea reducerii de capital din anul 2018 si a dividendelor neridicate pentru anii 2020, 2021, 2022, care sunt inca la dispozitia actionarilor prin Depozitarul Central, conform legii.

**Veniturile inregistrate in avans** – in suma de 5.402 lei, in scadere fata de anul precedent, reprezentand chiria inregistrata in avans de la anumiti chiriasi.

**Rezervele din reevaluare** – inregistram o reducere fata de 30.09.2022, datorita inregistrarii amortizarii aferente rezervelor din reevaluare si transferarii in contul 1175.

**Rezultatul exercitiului** este profit in suma de 765.544 lei, fata de pierderea de 173.834 lei inregistrata la 30.09.2022.

### c) Contul de profit si pierdere

Denumire indicator	Realizat 30.09.2022	BVC 30.09.2023	Realizat 30.09.2023
<b>Cifra de afaceri</b>	<b>1.108.305</b>	<b>1.111.500</b>	<b>1.493.337</b>
Venituri din vanzari produse+prest. serv.	131.361	36.000	36.914
Venituri din chirii	976.944	1.063.500	1.447.496
Alte venituri din exploatare	607.313	586.000	453.928
Variatia stocului	0	0	0
<b>Venituri din exploatare – total</b>	<b>1.715.618</b>	<b>1.685.500</b>	<b>1.938.338</b>
<b>Venituri financiare - total</b>	<b>194.151</b>	<b>219.000</b>	<b>239.302</b>
<b>Venituri exceptionale - total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Venituri totale:</b>	<b>1.909.769</b>	<b>1.904.500</b>	<b>2.177.640</b>
Cheltuieli materiale	114.690	7.200	13.167
Cheltuieli utilitati	238.239	146.000	117.550
Cheltuieli privind utilitatile chiriasilor	377.756	550.000	355.319

Cheltuieli cu personalul	311.266	369.000	369.139
Cheltuieli protocol si reclama	2.964	4.500	5.200
Cheltuieli cu amortizare si aj. ptr. depr.	148.374	168.750	150.273
Cheltuieli cu prestatiile externe	601.354	158.400	138.540
Cheltuieli cu impozite si taxe	240.622	265.950	240.530
Alte cheltuieli de exploatare	34.598	4.500	4.601
Cheltuieli financiare	0	0	0
<b>Cheltuieli din exploatare - total</b>	<b>2.069.863</b>	<b>1.674.300</b>	<b>1.394.319</b>
<b>Cheltuieli financiare - total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Cheltuieli exceptionale - total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Cheltuieli totale:</b>	<b>2.069.863</b>	<b>1.674.300</b>	<b>1.394.319</b>
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>+354.245</b>	<b>+11.200</b>	<b>+544.019</b>
<b>Rezultat financiar</b>	<b>+194.151</b>	<b>+219.000</b>	<b>+239.302</b>
<b>Rezultat exceptional</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rezultat brut</b>	<b>-160.084</b>	<b>230.200</b>	<b>+783.321</b>
<b>Impozit venit microintreprinderi</b>	13.740	19.200	17.777
<b>Rezultatul exercitiului</b>	<b>-173.834</b>	<b>211.000</b>	<b>765.544</b>

In analiza rezultatelor inregistrate la 30.09.2023, comparativ cu prevederile BVC/2023 aferente primelor 3 trimestre cumulate modificari semnificative sunt:

- **Venituri:**

- **Veniturile din chirii** sunt peste nivelul estimat cu suma de 383.996 lei, influentate in cea mai mare parte de un contract de inchiriere incheiat in luna aprilie 2023 cu o valoarea lunara de 14.726,40 euro;
- **Alte venituri din exploatare** – sunt sub nivelul estimat cu suma de 132.072 lei, influenta cea mai mare regasindu-se in categoria „Veniturilor din refacturarea utilitatilor” – 194.681 lei, atenuata de veniturile din prescrierea dividendelor pentru anul 2019 – 57.625 lei si de vanzarea unor deseuri feroase provenite din operatiuni de degajare a platformei – 8.927 lei.

- **Cheltuieli**

- **Cheltuieli materiale** – in suma de 13.167 lei reprezinta cheltuieli curente consumabile in suma de 5.786 lei, necesare desfasurarii activitatii curente;
- **Cheltuieli cu utilitatile** – sunt sub nivelul bugetat cu suma de 28.450 lei, depasind astfel estimarile noastre in ce priveste economiile la consumurile de energie electrica pe care urma sa ni le aduca noua retea de distributie realizata in societate;
- **Cheltuieli cu refacturarea utilitatilor catre chiriasi** – sunt sub nivelul estimat cu suma de 194.681 lei (suma regasita si in partea de nerealizare a veniturilor de aceeasi natura);
- **Cheltuielile cu personalul** – sunt in limitele bugetate;
- **Cheltuieli cu prestatiile externe** – sunt sub nivelul bugetat cu suma de 19.860 lei, acestea incluzand:
  - **Cheltuieli cu reparatiile** – acele cheltuieli cu reparatiile curente (5.377 lei) necesare la unele hale inchiriate, venind astfel in intampinarea solicitarii chiriasilor care au intampinat dificultati in activitatea curenta;
  - **Cheltuieli cu transportul** – in suma de 2.250 lei, reprezentand contravaloarea transportului deseurilor menajere de pe platforma, transport efectuat cu camion mare;
  - **Cheltuieli cu colaborarii externi** – in suma de 130.913 lei reprezinta totalitatea prestarilor de servicii externe: auditori, colaborare cu firma de avocati, serviciile de

paza, serviciile de curatenie, tarife de la BVB si Depozitarul Central, prestari de servicii pentru SSM, intretinere software si hardware si licente.

- **Cheltuielile cu impozite si taxe** sunt sub limitele bugetate deoarece nu s-a aplicat majorarea de 10% de la Primaria Codlea, pe care noi am avut-o in vedere la elaborarea bugetului;

**Rezultatul brut** inregistrat la 30.09.2023 este profit in suma de 783.321 lei, rezultatul net, fiind de 765.544 lei, peste prevederile BVC cu suma de 554.544 lei

#### d) Situatia fluxurilor de trezorerie

Denumirea elementului	Perioada	
	Precedent – 31.12.2022	Curent – 30.09.2023
<b>Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare:</b>		
Incasari de la clienti si alti debitori	2.390.808	2.488.171
Plati catre furnizori si angajati	2.302.338	1.442.053
Plati impozite, taxe si TVA	99.117	400.773
<b>Trezoreria neta din activitatea de exploatare</b>	<b>-10.647</b>	<b>+645.345</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitii:</b>		
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	450.799	242.791
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale		0
Dobanzi incasate	201.814	239.302
Dividende incasate		0
<b>Trezoreria neta din activitatea de investitii</b>	<b>-248.985</b>	<b>+3.489</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitatea de finantare:</b>		
Incasari din restituirii de imprumuturi	498.891	0
Plati – sume acordate ca imprumuturi pe termen lung	775.000	3.450.000
Dividende platite	999.671	224.227
<b>Trezoreria neta din activitatea de finantare</b>	<b>-1.275.780</b>	<b>-3.674.227</b>
<b>Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie</b>	<b>-1.535.412</b>	<b>-3.025.393</b>
<b>Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei</b>	<b>5.018.929</b>	<b>3.483.517</b>
<b>Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul perioadei</b>	<b>3.483.517</b>	<b>458.124</b>

Disponibilitatile societatii au suferit modificari pe seama acordarii imprumuturilor acordate societatilor afiliate, in suma de 3.450.000 lei.

**2. Indicatori operationali** – conform “Politicilor in vederea asigurarii unui management eficient al societatii”

Indicator	Data raportarii 30.09.2023	Grad de ocupare %
Suprafata inchiriabila (mp)	39.877,98	
Suprafata închiriata (mp)	19.339,25	48,50
Suprafata libera (de închiriat - mp)	20.538,73	51,50
Nr.contracte în derulare	88	
Nr.contracte reziliate	6	

- Cele 6 contracte reziliate au avut loc in perioada iulie – septembrie 2023;
- In suprafata inchiriabila nu este inclusa si platforma betonata (drumuri de acces); la 30.09.2023 exista contracte de inchiriere si pentru suprafata de 1.379,25 mp din platforma betonata – drumurile de acces din societate.

**3. Lucrarile de investitii programate in perioada ianuarie – septembrie 2023** – nu au fost planificate asemenea lucrari in BVC 2023, dar pe parcurs au fost realizate pe langa mici lucrari de reparatii curente si inlocuiri ale unor componente care sa conduca la buna desfasurare a activitatii proprii, cat si pentru a aduce halele detinute in stare buna pentru inchiriere. Printre aceste lucrari cu caracter de investitii, mentionam:

- Finalizarea investitiei „Retea de distributie energie electrica” – 340.817 lei;
- Inlocuiri ale cartonului asfaltic la mai multe hale, in vederea refacerii hidroizolatiei – 97.200 lei;
- Refacerea integrala a sistemului de supraveghere video din societate – 25.830 lei;
- Inlocuirea de ferestre la Hala Jenti – 17.000 lei.

#### **4. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea emitentului**

Pe parcursul primelor 9 luni ale anului 2023 societatea si-a respectat toate obligatiile financiare.

Nu au fost inregistrate evenimente care sa conduca la modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare.

**5. Tranzactii semnificative cu parti afiliate:** Societatea a acordat un imprumuturi societatilor afiliate, astfel:

<b>Denumire societate</b>	<b>Imprumut</b>	<b>Dobanda</b>	<b>Data scadenta</b>
Romradiatoare SA	500.000	Robor 6M + 1.5%	31.08.2025
Organe de Asamblare SA	150.000	Robor 6M + 1.5%	31.12.2023
Transilvania Leasing si Credit IFN	650.000	Robor 6M + 1%	15.03.2026
Transilvania Leasing si Credit IFN	1.200.000	Robor 6M + 1%	25.03.2026
Transilvania Invest. Allince Equity	300.000	Robor 6M + 1%	06.04.2024
Transilvania Leasing si Credit IFN	1.000.000	Robor 6M + 1%	25.03.2026
Transilvania Leasing si Credit IFN	300.000	Robor 6M + 1%	25.06.2026
<b>Total</b>	<b>4.100.000</b>		

In ce priveste amortizarea cumulata la 30.09.2023 acesta atinge valoarea de 150.273 lei, urmand ca pana la 31.12.2023 sa aplicam metoda amortizarii lineare, valoarea sa fie de cca. 202.300 lei.

#### **6. Gradul de concentrare a clientilor, dependenta de principalii furnizori si intensitatea competitiei**

Cifra de afaceri realizata de societate la 30.09.2023 a atins valoarea de 1.493.337 lei.

Veniturile din chirii reprezinta 96,93% din cifra de afaceri. Portofoliul de clienti – chiriasi cuprinde 88 contracte de inchiriere, pentru urmatoarele suprafete cumulate:

- 13.261,31 mp hale productie
- 3.164,25 mp hale depozitare
- 1.379,25 mp platforma betonata
- 1.418,44 mp birouri, vestiare, alte destinatii
- 116,00 mp Turnul de Apa

Conform categoriilor de suprafete mai sus mentionate veniturile lunare din inchiriere se prezinta astfel:

- 28.467 Eur – hale productie, rezultand astfel o chirie medie de 2,15 Eur/mp;
- 5.693 Eur – hale depozitare, rezultand astfel o chirie medie de 1,80 Eur/mp;
- 1.448 Eur – platforma betonata, rezultand astfel o chirie medie de 1,05 Eur/mp;
- 3.724 Eur – birouri, vestiare si alte destinatii, rezultand astfel o chirie medie de 2,62 Eur/mp;
- 1.073 Eur – Turnul de Apa, rezultand astfel o chirie medie de 9,25 Eur/mp.

Chiria lunara totala este in valoare de 40.405 Eur.

Societatea detine terenuri in suprafata totala de 81.973,49 mp astfel:

- 4.866 mp – rampa CF
- 27.357 mp – teren neconstruit
- 49.750 mp – teren cu constructii.

Societatea nu este dependenta de anumiti furnizori – ex. furnizori materii prime, materiale – categoria de furnizori fiind alcatuita din furnizorii de utilitati, respectiv energie electrica, gaz metan, apa si servicii de paza.

Intensitatea competitiei este mare, municipiul Codlea fiind foarte apropiat de Brasov, unde oferta pentru spatii de inchiriat este mare, in conditiile in care cererea pentru inchirierea de spatii industriale este redusa.

## **7. Situatia juridica**

Situatia juridica este verificata si actualizata periodic de firma de avocatura cu care societatea are contract de asistenta juridica.

**Administrator Unic,  
ec. Sorin-Ion Radulescu**