

MAMAIA S.A.
NR. O.R.C - J13/672/1991; CIF - 1890659
E-mail: sc.mamaia.sa@gmail.com
LOC. MAMAIA, MUN. CONSTANTA, VILA 26, JUD. CONSTANTA

Nr. inreg.: 290/10.04.2024

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2023

Societatea comerciala **MAMAIA SA** a fost înființata in anul 1991, in judetul Constanta prin reorganizarea IHR Mamaia, conform prevederilor Legii nr. 15/1990, Hotararea de Guvern nr. 1041/1990 si Ordinul Ministrului Comertului si Turismului nr. 154/1991, ca societate comercială pe acțiuni. Societatea este persoană juridica romana si isi desfasoara activitatea in conformitate cu legile romane in vigoare.

Obiectul principal de activitate: *Facilitati de cazare pentru vacante si perioada de scurta durata, cod CAEN 5520.*

Începând cu data de 21.08.2015 societatea MAMAIA S.A. a fost delistata de la bursa întrucat conducerea executiva din acea perioada respectiv 2014-2015 nu a depus diligenta in vederea înscrierii actiunilor societatii la Bursa de Valori Bucuresti.

Conducerea neexecutivă a societății a fost asigurată în perioada 01.01.2023–31.12.2023 de catre:

- **DI. SEREDENCIUC Viorel**, membru al Consiliului de Administrație, numit la data de 15.11.2022, conform cu Hotararea AGOA nr. 7/15.11.2022, reconfirmat prin Hotararea AGOA nr. 2/13.03.2023 și Hotararea AGOA nr. 4/15.05.2023. DI. SEREDENCIUC Viorel a renuntat la mandatul de administrator al societatii MAMAIA SA in data de 12.06.2023.
- **Dna. ANDREI Mihaela**, membru al Consiliului de Administrație, numită la data de 15.11.2021, conform Hotararea AGOA nr. 6/15.11.2021, reconfirmată prin Hotararea AGOA nr. 1/14.03.2022, Hotararea AGOA nr. 3/15.07.2022, Hotararea AGOA nr. 7/15.11.2022, Hotararea AGOA nr. 2/13.03.2023, Hotararea AGOA nr. 4/15.05.2023, Hotararea AGOA nr. 6/13.09.2023, Hotararea AGOA nr. 2/13.02.2024, **în prezent în funcție.**

- **Dna. URSU Carmen**, membru al Consiliului de Administrație, numită la data de 15.11.2021, conform Hotararea AGOA nr. 6/15.11.2021, reconfirmată prin Hotararea AGOA nr. 1/14.03.2022, Hotararea AGOA nr. 3/15.07.2022, Hotararea AGOA nr. 7/15.11.2022, Hotararea AGOA nr. 2/13.03.2023, Hotararea AGOA nr. 4/15.05.2023, Hotararea AGOA nr. 6/13.09.2023. Dna. URSU Carmen a fost revocata din functia de membru al Consiliului de Administratie al societatii MAMAIA SA prin Hotararea AGOA nr. 2/13.02.2024, mandatul de administrator incetand in data de 13.02.2024.
- **DI. BUZU Corneliu**, membru al Consiliului de Administrație, numit la data de 17.07.2023, conform Hotararea AGOA nr. 5/17.07.2023, reconfirmat prin Hotararea AGOA nr. 6/13.09.2023, Hotararea AGOA nr. 2/13.02.2024, **în prezent în funcție**.

Conducerea executivă a societății a fost asigurată în perioada 01.01.2023 - 31.12.2023 de catre:

- **Dna. URSU Carmen**, numită în calitatea de Director General la data de 22.11.2021 prin:
 - Decizia Consiliului de Administrație nr. 21 din 22.11.2021 și Contractul de mandat nr. 2275/22.11.2021 până la data de 22.03.2022;
 - Decizia Consiliului de Administrație nr. 6 din 23.03.2022 si Contractul de mandat nr. 210/23.03.2023 până la data de 23.07.2022;
 - Decizia Consiliului de Administrație nr. 13 din 18.07.2022 si Contractul de mandat nr. 480/18.07.2022 până la data de 23.11.2022;
 - Decizia Consiliului de Administrație nr. 28 din 17.11.2022 si Contractul de mandat nr. 817/17.11.2022 până la data de 24.03.2023;
 - Decizia Consiliului de Administrație nr. 7 din 22.03.2023 si Act aditional la Contractul de mandat nr. 817/17.11.2022 până la data de 25.05.2023 – prelungire mandat cu 2 luni;
 - Decizia Consiliului de Administrație nr. 12 din 25.05.2023 si Contractul de mandat nr. 320/25.05.2023 până la data de 26.09.2023;
 - Decizia Consiliului de Administrație nr. 21 din 26.09.2023 si Contractul de mandat nr. 547/27.09.2023 până la data de 27.02.2024;

Dna. URSU Carmen este in prezent directorul general al societatii MAMAIA SA.

In anul 2024 conducerea neexecutivă a societății este asigurată astfel:

- Prin Hotararea AGOA nr. 6/13.09.2023 au fost numiti in functia de administratori ai societatii MAMAIA SA: dna. ANDREI Mihaela, dna. URSU Carmen și dl. BUZU Corneliu, cu un mandat de 5 luni, in perioada 18.09.2023 – 18.02.2024;
- Prin Hotararea AGOA nr. 2/13.02.2024 au fost prelungite cu 2 luni mandatele dnei. ANDREI Mihaela si dlui. BUZU Corneliu pentru functia de administrator ai societatii MAMAIA SA.

A fost revocata din functia de administrator dna. URSU Carmen si numita dna. DRAGOMIR Cristina Gabriela in functia de administrator al societatii MAMAIA SA pana la data de 19.04.2024. In prezent, toti cei 3 administratori sunt in functie.

In anul 2024 conducerea executivă a societății este asigurată de catre dna. URSU Carmen:

- Prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 21 din 26.09.2023 si Contractul de mandat nr. 547/27.09.2023 până la data de 27.02.2024;
- Prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 6 din 26.02.2024 si Act aditional la Contractul de mandat nr. 547/27.09.2023 până la data de 28.04.2024;
- Prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 12 din 24.04.2024 si Contractul de mandat nr. 341/24.04.2024 până la data de 29.09.2024.

Bilanțul a fost întocmit în conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014 și a Legii contabilității nr. 82/1991 republicată. Pentru categoria din care face parte societatea, conform pct. 9 alin. (4) si pct. 21 din reglementarile contabile, respectiv entitati mijlocii si mari, situatiile financiare cuprind:

- ✓ bilanț
- ✓ cont de profit și pierdere
- ✓ date informative
- ✓ situația activelor imobilizate, situația amortizării activelor imobilizate, situația ajustărilor pentru depreciere
- ✓ situația modificărilor capitalului propriu
- ✓ situația fluxurilor de trezorerie
- ✓ notele explicative la situațiile financiare anuale

Valoarea capitalului social la 31.12.2023 este de 10.539.674,80 lei, vărsat integral, divizat în 105.396.748 acțiuni de același tip și clasă, cu o valoare nominală de 0,10 lei. Fiecare acțiune dă dreptul la un vot.

Structura acționariatului la 31.12.2023:

Acționari	Nr acțiuni	Valoare	Pondere
1.STATUL ROMAN prin MAT	101.779.516	10.177.951,60	96,56%
2. ACTIONARI LISTA (PPM)	3.566.755	356.675,50	3,38%
3. Altii (GHEORGHIU CONSTANTIN SI DUMITRESCU IOAN)	50.477	5.047,70	0.06 %
TOTAL	105.396.748	10.539.674,80	100%

Activele cuprinse în patrimoniul societății MAMAIA SA au devenit proprietatea acesteia în temeiul Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale.

La înființare, societatea a detinut toate unitatile de cazare si alimentatie publica din Statiunea Mamaia si Grupul Gospodaresc. Incepând cu anul 1992 a fost declanșat procesul de privatizare a societății prin vânzari de active si divizare. O parte din active au fost revendicate si restituite proprietarilor.

Activele societății nu sunt complet amortizate.

In prezent, MAMAIA SA are următoarele active:

TERENURI

<i>DENUMIRE</i>	<i>VALOARE INVENTAR</i>
TEREN ZONA MINIHOTELURI	359.034,39
TEREN POPAS III RAJA	43.593,17
TEREN POST TRAFU CARAIMAN	17.058,2
COMPLEX SPORTIV MAMAIA	1.067.611,35
TEREN VILA TURISTICA MAMAIA	966.087
<i>TOTAL</i>	<i>2.453.384,11</i>

CONSTRUCTII

DENUMIRE	VALOARE INVENTAR
AMENAJARE PERON ACOPERIT	20.998
CLADIRE GARAJE AUTO	406.476,91
CLADIRE VILA 26	339.951,96
CLADIRE VILA MAMAIA	1.267.155
HALA METALICA ANEXA GARAJ	303.869,26
IMPREJMUIRE GARD METALIC	28.080
PARCARE VILA MAMAIA	47.250
POST DE TRANSFORMARE	828
RAMPA AUTO GARAJE	3.120
CLUB CASTEL + GRUP SANITAR + STATIE TEHNICA + POARTA	709.309,60
TOTAL	3.127.038,73

Situația economico-financiara, comparativ cu anii 2021 si 2022, in anul 2023 se prezintă astfel:

Nr. crt	Indicatori	2021 -lei-	2022 -lei-	2023 -lei-
1.	Cifra de afaceri	272.275	1.623.460	1.890.100
2.	Venituri din exploatare	536.856	1.628.630	1.890.100
3.	Cheltuieli de exploatare	891.434	1.065.078	850.277
4.	Rezultatul din exploatare	-354.578	563.552	1.040.253
5.	Venituri financiare	8.985	527.797	927.420
6.	Cheltuieli financiare	975	0	0
7.	Rezultatul financiar	8.010	527.797	927.420
8.	Rezultat curent (4+7)	-346.568	1.091.349	1.967.670
9.	Venituri extraordinare	0	0	0
10.	Cheltuieli extraordinare	0	0	0
11.	Rezultatul extraordinar (9-10)	0	0	0
12.	Rezultatul brut al exercițiului (8+11)	-346.568	1.091.349	1.967.670
13.	Impozit pe profit	0	14.649	167.423
14.	Rezultatul net al exercițiului (12-13)	-346.568	1.076.700	1.800.247

După operațiunile patrimoniale derulate în cursul exercițiului financiar 2023, situația patrimoniului este următoarea:

ACTIV	31.12.2023
<i>Active imobilizate</i>	12.434.425
<i>Active circulante</i> –d in care:	6.634.147
- creanțe comerciale	3.474.302
- alte creanțe	1.477.056
- numerar și alte disponibilități lichide	1.682.789
<i>Cheltuieli în avans</i>	17.758
Total active	19.086.330
Capital propriu - din care	18.142.721
- capital social	10.539.675
- rezerve legale + alte rezerve	4.811.708
- profit/pierdere reportată din care:	991.091
Pierdere ani precedenți	-6.828
Rezultata reportat	23.321
Rezultata rep. din surplus rezerve din	974.598
- profit/pierdere la 31.12.2023	1.800.247
Datorii - din care	819.597
- furnizori și clienți creditori	26.305
- alte datorii inclusiv datorii fiscale	793.292
- venituri în avans	124.012
Total datorii	943.609
Total active minus datorii curente	18.142.721

Veniturile totale realizate, în sumă de 2.817.950 lei, provin din dobânzi (75.504 lei), chirii (1.884.886 lei), alte venituri din exploatare (5.644 lei), dividende (851.916 lei).

Societatea MAMAIA SA înregistrează la 31.12.2023 următoarele:

Datoriile totale în valoare totala de 943.609 lei, defalcate, după cum urmează:

- 26.305 lei datorii furnizori pentru luna decembrie 2023, plătite în ianuarie 2024;
- 24.315 lei datorii cu personalul reprezentând salarii pentru luna decembrie 2023, plătite în ianuarie 2024;
- 15.117 lei retineri virate în ianuarie 2024;

- 4.509 lei viramente catre bugetul de stat: impozit pe salarii și CAM virate în ianuarie 2024;
- 45.311 lei creditori diverși;
- 553.408 lei TVA neexigibil;
- 124.012 lei venituri în avans;
- 167.423 lei impozit profit cu termen de plata 25.06.2023.
- -16.791 lei Dividendé avans

Creanțe totale în suma de 4.969.116 lei defalcate, după cum urmează:

- 3.474.302 lei clienți
- 726 lei clienți incerți
- -726 lei provizioane
- 95.580 lei TVA de recuperat
- 1.374.917 lei debitori
- 6.559 sume in curs de clarificare
- 17.758 lei cheltuieli în avans

Alte aspecte:

1. Bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2023 al societății MAMAIA SA a fost aprobat prin Ordinul Comun publicat în Monitorul Oficial nr. 501/08.06.2023.

2. Situațiile financiare aferente anului 2023 au fost întocmite și semnate de către **Societatea de Expertiză Contabila Iuli Contab Expert SRL, reprezentata prin dna. Lupu Violeta Iuliana.**

3. Situațiile financiare aferente anului 2023 au fost auditate de societatea **FINANCIAL AUDIT & ACCOUNTING EXPERTISE SRL, reprezentata prin dl. Rosu Vasile.**

4. În anul 2023, veniturile totale ale anului s-au majorat cu un procent de 16.42% fata de veniturile anului 2022.

5. In anul 2023 au avut loc 27 ședințe ale Consiliului de Administrație, fiecare ședință fiind anunțată membrilor CA împreună cu ordinea de zi și documentele aferente. După fiecare ședință s-a întocmit un PV și s-a emis o decizie cu hotărârile ședinței.

6. Societatea a avut angajați în decursul anului 2023 un număr de 4 salariați, 1 Director General și 3 membri în Consiliul de Administrație (1 (un) membru a îndeplinit cumulativ funcția de director general și cea de administrator al societății, unica formă de remunerare fiind cea de director general).

7. Conducerea executivă în 2023 a efectuat inventarierea mijloacelor fixe și a obiectelor de inventar și a mărfurilor conform Deciziei de inventariere nr. 1/18.01.2024.

Comisia de inventariere a fost formată din:

- Tirnovanu Mihaela-Roxana – economist în management – președinte
- Ion Elena – secretara – membru

La inventarierea mijloacelor fixe a participat și dl. Roșu Vasile – auditor extern din partea societății **FINANCIAL AUDIT & ACCOUNTING EXPERTISE SRL**.

În urma inventarierii comisia nu a găsit diferențe între soldul factual constatată la inventarierea efectuată în anul 2022.

8. În ceea ce privește litigiile societății MAMAIA SA, în cursul anului 2023 au fost soluționate o serie de dosare pe rolul instanțelor de judecată.

Situația litigiilor pe rolul instanțelor de judecată în anul 2023 este următoarea:

<i>Nr. Crt.</i>	<i>NUMAR DOSAR</i>	<i>INSTANTA</i>	<i>PARTE ADVERSA</i>
1.	3878/110/2007**	Tribunalul Bacău	Uzina Termică Comanesti
2.	254/88/2012	Tribunalul Tulcea	Turism și Agrement SRL
3.	2446/88/2013	Tribunalul Tulcea	Turism și Agrement SRL
4.	2285/118/2018***	Curtea de Apel Constanța	Tararache Mihai
5.	1418/118/2019*	Tribunalul Constanța	Universitatea de Educație Fizică și Sport București
6.	34828/212/2018*	Tribunalul Constanța	New Monaco SRL Municipiul Constanța prin Primar
7.	5721/118/2020	Tribunalul Constanța	Consiliul Județean Constanța
8.	633/B/2015	BEJ Bogdan Ionica	Balkan Expres SRL
9.	1365 /212/2021	Judecătoria Constanța	Modern Caracatita
10.	10255/212/2021	Judecătoria Constanța	Balkan Expres SRL
11.	6551 /118/2021	Tribunalul Constanța	Municipiul Constanța prin Primar Horest Lido Mar Rociș

12.	24196/212/2021	Judecatoria Constanta	Municipiul Constanta prin Primar Tararache Mihai
13.	8839/118/2021	Curtea de Apel Constanta	Stan Marin
14.	33576/3/2021	Curtea de Apel București	Duhnea Emil
15.	22013/212/2021	Judecatoria Constanta	Municipiul Constanta prin Primar Gazzo Premium SRL La Fattoria Ristorante
16.	6333/118/2021	Tribunalul Constanta	Municipiul Constanta prin Primar Dorna Still
17.	6334/118/2021	Tribunalul Constanta	Municipiul Constanta prin Primar Iani Cusu
18.	22012/212/2021	Judecatoria Constanta	Municipiul Constanta prin Primar Vanimar SRL
19.	16854/212/2022	Judecatoria Constanta	Balcan Expres SRL
20.	21338/212/2022	Judecatoria Constanta	Balcan Expres SRL
21.	215/D/2022	BEJ Deacu Vasile	Balcan Expres SRL
22.	23281/212/2022	Judecatoria Constanta	Balcan Expres SRL
23.	25274/212/2022	Judecatoria Constanta	Balcan Expres SRL
24.	4870/118/2022	Tribunalul Constanta	Agrosofil SRL
25.	26383/212/2022	Tribunalul Constanta	Balcan Expres SRL
26.	3391/118/2023	Tribunalul Constanta	Magiaru Adrian- drepturi de pensie
27.	9932/212/2023	Judecatoria Constanta	Balcan Expres SRL
28.	28748/212/2023	Judecatoria Constanta	Balcan Expres SRL
29.	327/D/2023	BEJ Deacu Vasile	Balcan Expres SRL
30.	34098/212/2023	Tribunalul Constanta	Balcan Expres SRL

9. Modificarea componenței consiliului de administrație din patru în patru luni, respectiv din cinci în cinci luni în urma actualizării OUG 109/2011, afectează activitatea curentă a societății și luarea unor măsuri care să genereze profit pe termen mediu și lung, în condițiile în care, noilor membri ai Consiliului de Administrație le este necesară o perioadă de cel puțin două - trei luni pentru a se pune la curent cu situațiile financiar-contabile și dosarele de pe rolul instanțelor de judecată ale societății.

De menționat este faptul că în urma controalelor efectuate în anii anteriori de Curtea de Conturi a României, auditorii publici ai acestei instituții au menționat în mod expres că *“Fluctuația personalului angrenat în activitatea de administrare: consiliul de administrație, director general ... afectează luarea unor măsuri care să genereze profit pe termen îndelungat.”*

10. La finalul anului 2022 a fost declanșată procedura de selecție a membrilor Consiliului de Administrație al societății Mamaia SA în conformitate cu prevederile din OUG nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, cu modificări și completări, procedura care este în curs de desfășurare inclusiv în anul 2023.

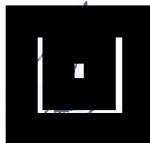
Prezentul Raport anual al Consiliului de Administrație a fost întocmit pe baza datelor furnizate în situațiile financiare ale societății Mamaia SA aferente anului 2023 întocmite de societatea externalizată de contabilitate Iuli Contab Expert SRL, reprezentată prin Lupu Violeta Iuliana, care își asumă răspunderea pentru realitatea și corectitudinea datelor.

CONSILIU DE ADMINISTRAȚIE

- ANDREI Mihaela –



- DRAGOMIR Cristina Gabriela-



- BUZU Corneliu –

