

SOCIETATEA CENTRUL DE AFACERI FLANDRA-VALCEA S.A.

Str. Campului nr. 15A, Ramnicu Valcea, jud. Valcea

CUI: RO13462877

J38/264/2000

**RAPORTUL
CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
PENTRU ACTIVITATEA DESFASURATA IN ANUL FISCAL 2017**

2018

1. DATE SINTETICE DESPRE SOCIETATE

1. **Societatea:** Centrul de Afaceri Flandra -Valcea SA
2. **Sediul:** Rm. Valcea, Str. Campului nr. 15A, jud. Valcea
3. **Capital social:** 2 339 080 lei
4. **Numar total actiuni :** 233 908
5. **Actionari:**

Municipiul Ramnicu-Valcea :	116 720 actiuni
Judetul Valcea :	98 474 actiuni
Camera de Comert si Industrie Valcea:	18 714 actiuni
6. **Nr.in Registrul Comertului :** J 38/264/2000
7. **Cod unic de inregistrare:** RO 13462877.
8. **Obiect de activitate principal :** CAEN 6820 –Inchirierea bunurilor proprii si subinchiriate.

2.INFORMATII ADMINISTRATIV-JURIDICE

Societatea Centrul de Afaceri Flandra-Valcea S.A este persoana juridica romana, inregistrata la Oficiul Registrul Comertului Valcea sub numarul J38/264/2000 si are un capital social de 2 339 080 RON, scris si varsat in intregime, divizat in 233 908 actiuni cu valoarea nominala de 10 RON/actiune, repartizate astfel:

- Municipiul Ramnicu Valcea : 116 720 actiuni

- Judetul Valcea : 98 474 actiuni
- Camera de Comerț si Industrie Valcea: 18 714 actiuni

Societatea este condusa de Adunarea Generala a Actionarilor in care fiecare actionar persoana juridica are un reprezentant persoana fizica si voturi egale cu numarul actiunilor detinute.

Pentru anul 2017, persoanele fizice care au reprezentat actionarii-persoane juridice au fost:

- d-nul consilier Adina Dobretă, pentru Municipiul Ramnicu Valcea;
- d-nul Gheorghe Bobocea – pentru Consiliul Judetean Valcea
- d-nul presdinte Valentin Cismaru pentru Camera de Comerț si Industrie Valcea.

In conformitate cu OUG 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, administrarea este realizata de un Consiliu de Administratie format din 3 membrii, numiti - in urma procedurii de selectie impusa de ordonanta de urgenta sus-mentionata - . Acestia sunt: D-na Ileana Ilie- presedinte, D-nul Gheorghe Rizoiu si D-nul Urucu Alin – membri.

Conducerea executiva a fost realizata de d-nul Banacu Dumitru Daniel, in perioada 01.01.2018 – 31.12.2018 ca Director General

Societatea functioneaza in regim de autofinantare, nu a beneficiat de subventii de la bugetele locale sau de stat si de asemenea nu are credite contractate la banci sau alte institutii financiare.

Nu sunt in curs litigii cu personalul sau cu partenerii de afaceri si nu au existat probleme de protectia mediului generate de activitatea societatii.

Societatea este de tip inchis, actiunile ei nu sunt tranzactionate si nu au fost realizate achizitii ale actiunilor proprii.

Nu exista filiale, sucursale, reprezentante sau puncte de lucru, activitatea se desfasoara doar la sediul social.

3. ACTIVITATEA SOCIETATII IN ANUL 2018

Obiectul de activitate principal al societatii este conform codului CAEN 6820 – **Închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate**, in fapt inchirierea de spatii pentru birouri, conferinte, seminarii si alte manifestari legate de mediul

de afaceri. De asemenea punctual, la solicitarea beneficiarilor se ofera si alte servicii conexe.

Pretul de inchiriere pentru birouri include, pe langa chiria, propriu-zisa si unele servicii oferite firmelor, cum ar fi: 1)-folosirea infrastructurii comune (locurile de parcare, holurile si coridoarele, bucatariile, grupurile sanitare, o cutie postala individuala, sala de intalniri P14), receptia vizitatorilor, paza cladirii, receptia si distributia corespondentei, incalzirea, iluminatul curatenia si intretinerea spatiilor comune, folosirea cataloagelor si a cartilor de telefoane existente in Secretariat, consultanta generala, consultanta contabila, informatii despre oportunitati de finantare, sau mediul de afaceri.

La sfarsitul anului 2018, 14 spatii erau inchiriate la 10 firme, , si generand un grad de ocupare de 70 % din suprafata disponibila pentru inchiriere. Firmele care au sediul sau un punct de lucru in incinta Centrului de Afaceri Flandra-Valcea fac parte din categoria IMM-urilor.

Firmele activeaza in special in domeniul serviciilor, precum:

- consultanta resurse umane
- transport si logistica
- intermediari in comert si distributie
- comercializare si servicii pentru distributia de energie electrica
- constructii

In paralel cu activitatea principala de inchiriere spatii pentru birouri permanente, in salile de conferinte/seminarii au avut loc diferite manifestari la care Centrul a fost co-organizator sau gazda, respectiv cursuri, prezentari tehnice si comerciale ale firmelor si produselor/serviciilor acestora, avand ca beneficiari: ASOCIATIA PENTRU DEZVOLTARE COMUNITARA VALCEA, APAVIL S.A.,

4. REZULTATE ECONOMICO-FINANCIARE

4.1 Elemente din Contul de profit si pierderi

In anul 2018 veniturile totale inregistrate au fost de 204.171 lei, fata de 2017 184.116 lei..

Nerealizarea veniturilor se datoreaza in primul rand gradului redus de ocupare a spatiilor pentru inchiriere pe termen lung, dar si reducerii numarului de evenimente punctuale (conferinte, seminarii, prezentari comerciale). Ambele motive sunt direct corelate cu situatia dificila a mediului de afaceri din judetul Valcea, situatie care dureaza de 6-7 ani, Centrul de Afaceri Flandra-Valcea S.A. oferind in principal servicii pentru intreprinderi.

In acelasi timp s-au dezvoltat si alte locatii similare in cadrul hotelurilor sau cu localizare mai centrala, fiind preferate din aceste considerente de potentiali beneficiari.

Avand in vedere ca in conditiile actuale de criza economica cresterea veniturilor depinde mai putin de managementul societatii decat de conjunctura economica, s-a urmarit permanent mentinerea la un nivel redus a cheltuielilor (economii la utilitati, reducerea pana aproape de eliminare a cheltuielilor cu consumabile de birou, cheltuieli de publicitate zero si cheltuieli de protocol zero, renuntarea la serviciul de paza obiectiv -zero). S-a reusit astfel incadrarea in cheltuielile bugetate.

In mod sintetic, situatia veniturilor si a cheltuielilor se prezinta astfel:

INDICATORI	Realizat 2016 [lei]	Realizat 2017 [lei]	Diferente	
			+/- [lei]	%
Cheltuieli de exploatare	230.140	245.639		
Venituri din exploatare	184.116	204.171		
Rezultatul din exploatare				
Rezultatul net al exercitiului	-45.996	-41.468	-24.818	

4.2 Principalele Cheltuieli

Cheltuieli Postale și taxe de telecomunicații – 299 lei

Cheltuieli cu serviciile bancare – 1021 lei

Alte cheltuieli cu serviciile executate – 19 760 lei

Cheltuieli cu salariile – 13 790

Cheltuieli cu colaboratorii – 49 960 lei

Cheltuieli cu energia și apa - 63 159 lei

Cheltuieli cu impozite și taxe – 45 300 lei

Cheltuieli cu amortizarea – 40 156 lei

Venituri

Venituri din redevente și chirii – 176 651 lei

Venituri din activități diverse – 26 495 lei

Alte venituri din exploatare – 1011 lei

4.3 Situația datoriei lor și creanțelor

a) Datorii ale societății

Societatea nu avea plăți restante către bugetul de stat sau bugetul local.

b) Creanțe ale societății

Creanțele comerciale la 31.12.2018 au fost de 6.755 lei, la care se adaugă suma de 18.071 lei aferentă creanțelor corespunzătoare clienților incerti (respectiv sunt în insolvență sau faliment), pentru care s-au constituit provizioane (cont 491 – Ajustări, deprecieri creanțe clienți).

Societatea este înscrisă la masa credală în dosarele de insolvență respective și urmărește modalitatea de valorificare a bunurilor nefiind finalizate încă procedurile judiciare.

Celelalte creanțe sunt ale clienților actuali, majoritatea aferente serviciilor/chiriei facturate în luna decembrie 2017. 8?

5. INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

1.Indicatori de lichiditate :

$$\text{Indicatorul lichidității curente} = \frac{\text{Active circulante}}{\text{}} = \frac{28.817}{\text{}} = 1,00$$

Deși societatea a încheiat anul cu pierdere, din analiza indicatorilor de mai sus se observa ca ea nu este expusa riscului de lichiditate, riscului de credit sau riscului de flux de numerar.

6. EXECUTIA BUGETULUI DE VENITURI SI CHELTUIELI

6.1 Indicatorul Venituri Totale la 31.12.2017 din BVC aprobat

Valoare propusa: 214 380 lei

- Valoare realizata: 214 171 lei (204 171)
- Grad de realizare: 99% 95,23%

6.2 Indicatorul Cheltuieli Totale la 31.12.2017 din BVC aprobat

- Valoare propusa: 260 459 lei
- Valoare realizata: 240 171 lei 245 639
- Grad de realizare: 92 % 94,31

7. INVENTARIEREA PATRIMONIULUI

În conformitate cu legea contabilitatii și cu Ordinul M.E.F. nr. 2861/2009 inventarierea s-a desfășurat în perioada 29.12.2018 – 31.01.2019, în baza Deciziei. Comisia a fost constituită din angajații societății, data de raportare pentru toate elementele patrimoniale fiind 31.12.2018. Inventarierea a decurs în condiții normale, nefiind constatate diferențe cantitative sau valorice.

Rezultatele inventarierii au fost consemnate în *Procesul-verbal privind rezultatele inventarierii* și în anexele acestuia.

8. ORGANIZAREA SI CONDUCEREA ACTIVITATII FINANCIAR-CONTABILE

Societatea Centrul de Afaceri Flandra_Valcea S.A. a respectat obligațiile prevăzute de lege privind organizarea și conducerea corectă și la zi a contabilității, asigurând :

- a) întocmirea documentelor justificative pentru orice operațiune care afectează patrimoniul propriu, documente ce stau la baza înregistrărilor în contabilitate;
- b) înregistrarea în contabilitate a operațiunilor patrimoniale în mod cronologic, cu

respectarea succesiunii documentelor justificative, după data de întocmire sau intrare în unitate cu evidențiere în conturi sintetice și analitice ;

c) Inventarierea patrimoniului societății a fost efectuată în conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor nr. 2861/2009, rezultatele acesteia fiind regularizate și înregistrate în contabilitate conform dispozițiilor legale, și de asemenea înregistrate în bilanțul contabil la 31 dec.2018;

d) respectarea regulilor și metodelor contabile prevăzute de reglementările în vigoare până la data de 31.12.2018;

e) întocmirea bilanțului contabil s-a făcut pe baza balanței de verificare a conturilor sintetice, cu respectarea normelor metodologice cu privire la întocmirea acestuia, a contului de profit și pierdere și a anexelor la bilanț.

În societate este organizat controlul financiar preventiv al documentelor care – prin decizia conducerii societății –sunt obiectul acestui tip de verificare. Controlul este realizat de un angajat cu timp parțial, cu studii superioare în domeniul economic.

9. EVENIMENTE APARUTE ÎN CURSUL EXERCITIULUI FINANCIAR

- în perioada ianuarie -mai a avut loc un control al Inspectiei Economice Financiare și unul de la Finantele Publice Valcea. Raportul echipei de control și măsurile dispuse au fost prezentate AGA, nu au fost constatate prejudicii.

10. PROPUNERE PENTRU ACOPERIREA PIERDERII

În anul 2018 societatea a înregistrat o pierdere de 41 468 lei cu o scădere semnificativă față de 2017.

Pierderea a fost înregistrată datorită imposibilității realizării veniturilor necesare acoperirii cheltuielilor de exploatare, în principal din următoarele cauze:

- criza economică foarte vizibilă la nivelul județului Valcea a condus la constrângeri bugetare pentru majoritatea firmelor – potențial clienți, atât asupra bugetelor alocate funcționarilor (sediu social, puncte de lucru) cât și asupra bugetelor de marketing, publicitate sau pregătire resurse umane;
- solicitarea de către firmele/ONG-urile din afara municipiului Ramnicu Valcea de pachete de servicii (cazare + masa+ sala curs/conferința), preferând locațiile care le oferă toate aceste servicii în aceeași locație;
- poziționarea relativ departată față de centrul municipiului;

- oferta pietei imobiliare locale este mai mare dect cererea in aceasta perioada, atat prin aparitia unor investitii private in centre de afaceri – cu o flexibilitate mai mare in politicile de preturi si în funcționare – dar și prin concurenta nelocala a practicii de inchiriere a apartamentelor pentru activitati de business si comerciale.

Fata de anul 2018 a fost inregistrat totusi un usor reviriment, pierdera exercitiului financiar scazand de la – 45 996 la – 41 468

Pierderea contabila aferenta anului 2017 propunem a fi acoperita prin imbunatatirea gradului de ocupare a spatiilor si implicit cresterea veniturilor si realizarea de profit în anii urmatori. Acest lucru se va realiza prin imbunatatirea politicii de marketing si publicitate dar si prin realizarea unor parteneriate cu institutii, ONG-uri si administratiile publice ce detin capitalul social in vederea organizarii unor actiuni comune si/sau utilizarea fondurilor europene pentru intervalul bugetar european 2014 – 2020.

Consiliul de administratie:

Ileana Niculescu – Presedinte

Gheorghe Ionescu

Uruc

