

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

1. DATE SINTETICE DESPRE SOCIETATE

1. **Societatea:** Centrul de Afaceri Flandra -Vâlcea 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, subscris 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 Comert 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 Dobrete, pentru Municipiul Ramnicu Valcea;
- d-nul Gheorghe Bobocea – pentru Consiliul Judetean Valcea
- d-nul presdinte Valentin Cismaru pentru Camera de Comert 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 07.01.2017 – 31.12.2017 ca Director General. Numirea a fost facuta prin Decizia a Consiliului de administratie, in urma implementarii procedurii de selectie prevazuta de OUG 109/2011.

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 2017

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 2017, 10 spatii erau inchiriate la 9 firme, , si generand un grad de ocupare de 60 % 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.,

Referitor la cerintele OMFP 1802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare, art. 491 alin. (2), mentionam urmatoarele:

- dezvoltarea previzibila este prezentata in prezentul raport, si in special la pct. 10
- cerintele de prezentare de informatii de la lit. b, c si d – nu este cazul
- in ceea ce priveste riscurile si indicatorii de lichiditate se face referire la pct. 5 din raport

4 REZULTATE ECONOMICO-FINANCIARE

4.1 Elemente din Contul de profit si pierderi

In anul 2017 **veniturile totale** inregistrate au fost de 184.116 lei, fata de 2016 189.213..

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	Realizat 2017	Diferente	
			+/-	%
	[lei]	[lei]	[lei]	
Cheltuieli de exploatare	260.167	230.140	-30.027	11,54
Venituri din exploatare	189.213	184.116	-5.097	2,69
Rezultatul din exploatare	-70.954	-46.024	24.930	35,13
Rezultatul net al exercitiului	-70.814	-45.996	24.818	35,05

4.2 Analiza situatiei patrimoniale

Structura patrimoniala la 31.12.2016, comparativ cu cea la 31.12.2017, este prezentata in tabelul de mai jos, atat structural, pe elemente componente principale cat si ca evolutie:

Element	UM	2016	2017	Diferente
				+/-
Active imobilizate	lei	1.975.435	1.938.287	-37.148
Imobilizari corporale	lei	1.975.435	1.938.287	-37.148
Active circulante	lei	77.910	28.817	-49.093
Stocuri	lei	74	0	-74
Creante	lei	10.537	6.755	-3.782
Casa si conturi la banci	lei	67.299	22.062	-45.167
Cheltuieli inregistrate in avans	lei	964	1.000	0
TOTAL ACTIVE	lei	2.009.604	1.963.761	-45.842
Datorii pe termen scurt	lei	47.264	28.674	-18.590
Datorii pe termen lung	lei	10.316	10.469	-153
Capital social	lei	2.339.080	2.339.080	0
Rezerve din reevaluare	lei	339.690	339.690	0
Rezerve	lei	4.130	4.130	0
Profitul sau pierdere ani anteriori	lei	-626.612	-697.426	814
Profitul sau pierdere exercitiu curent	lei	-70.814	-45.996	24.818
CAPITALURI PROPRII	lei	1.999.288	1.953.292	-45.996
TOTAL CAPITALURI	lei	1.999.288	1.953.292	-45.996

4.3 Situati datorii lor si creantelor

a) Datorii ale societatii

La 31.12.2017 societatea avea datorii neachitate catre furnizori in suma de 9.888 lei, corespunzand facturilor de utilitati si servicii aferente lunii decembrie si scadente in ianuarie 2018. De asemenea la 31.12.2017 societatea inregistra ca neachitate drepturile salariale pentru luna decembrie 2017 ,contributiile sociale si TVA aferente trimestrului IV , toate cu termen de plata in luna ianuarie 2018.

Societatea nu avea plati restante catre bugetul de stat sau bugetul local.

b) Creante ale societatii

Creantele comerciale la 31.12.2017 au fost de 6.755 lei, la care se adauga suma de 18.071 lei aferenta creantelor corespunzatoare clientilor incerti (respectiv sunt in insolventa sau faliment), pentru care s-au constituit provizioane (cont 491 – Ajustari, deprecieri creante clienti).

Societatea este inregistrata la masa credala in dosarele de insolventa respective si urmareste modalitatea de valorificare a bunurilor nefiind finalizate inca procedurile judiciare.

Celelalte creante sunt ale clientilor actuali, majoritatea aferente serviciilor/chiriei facturate in luna decembrie 2017.

5. INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

1.Indicatori de lichiditate :

$$\text{Indicatorul lichiditatii curente} = \frac{\text{Active circulante}}{\text{Datorii curente}} = \frac{28.817}{28.674} = 1,01$$

Desi societatea a incheiat 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: 262.737 lei

- Valoare realizata: 184.116 lei
- Grad de realizare: 70%

6.2 Indicatorul **Cheltuieli Totale la 31.12.2017** din BVC aprobat

- Valoare propusa: 261.620 lei
- Valoare realizata: 230.140 lei
- Grad de realizare: 88 %

7. INVENTARIEREA PATRIMONIULUI

În conformitate cu legea contabilității și cu Ordinul M.E.F. nr. 2861/2009 inventarierea s-a desfășurat în perioada 29.12.2017 – 31.01.2018, în baza Deciziei. Comisia a fost constituită din angajații societății, data de raportare pentru toate elementele patrimoniale fiind 31.12.2017. 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 ȘI CONDUCEREA ACTIVITĂȚII 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 Finanțelor nr. 2861/2009, rezultatele acesteia fiind regularizate și înregistrate în contabilitate conform dispozițiilor legale, și de asemenea înregistrate în bilanțul contabil la 31 dec.2017;
- d) respectarea regulilor și metodelor contabile prevăzute de reglementările în vigoare până la data de 31.12.2017;
- 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 -martie a avut loc un control al Inspectiei Economico-Financiare a Ministerului de Finanțe, Raportul echipei de control și măsurile dispuse au fost prezentate AGA, nu au fost constatate prejudicii.

10. PROPUNERE PENTRU ACOPERIREA PIERDERII

In anul 2017 societatea a inregistrat o pierdere de 45.996 lei cu o scadere semnificativa fata de 2016.

Pierderea a fost inregistrata datorita imposibilitatii realizarii veniturilor necesare acoperirii cheltuielilor de exploatare, in principal din urmatoarele cauze:

- criza economica foarte vizibila la nivelul judetului Valcea a condus la constrangeri bugetare pentru majoritatea firmelor – potential clienti, atat asupra bugetelor alocate functionarii (sediu social, puncte de lucru) cat si asupra bugetelor de marketing, publicitate sau pregatire resurse umane;
- solicitarea de catre firmelele/ONG-urile din afara municipiului Ramnicu Valcea de pachete de servicii (cazare + masa+ sala curs/conferinta), preferand locatiile care le ofera toate aceste servicii in acelasi locatie;
- pozitionarea relativ departata fata 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 in functionare – dar si prin concurenta nelocala a practicii de inchiriere a apartamentelor pentru activitati de business si comerciale.

Fata de anul 2017 a fost inregistrat totusi un usor reviriment, pierderea exercitiului financiar scazand de la – **70.814 la – 45.996**.

Pierderea contabila aferenta anului 2017 propunem a fi acoperita prin imbunatatirea gradului de ocupare a spatiilor si implicit cresterea veniturilor si realizarea de profit in anii urmatiori. 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 Nita Prezidenta

Gheorghe Rizoiu

Urucu An

