



Botoșani, Calea Națională nr. 70
J 07/274/1998; RO10863084
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

**S.C. LOCATIVA SA BOTOȘANI
CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE**

**RAPORT
PRIVIND ACTIVITATEA
S.C. LOCATIVA SA BOTOȘANI
ÎN ANUL 2015**



Botoșani, Calea Națională nr. 70
J 07/274/1998; RO10863084
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

CUPRINS

- CAP. I PREZENTAREA GENERALĂ A SOCIETĂȚII**
- CAP. II ELEMENTE BILANȚIERE LA 31.12.2015**
- CAP. III STRUCTURA PERSONALULUI ANGAJAT
ȘI CHELTUIELI DE SALARIZARE**
- CAP. IV SITUAȚIA COMPARATIVĂ A OBIECTIVELOR
ȘI CRITERIILOR DE PERFORMANȚĂ**
- CAP. V EVIDENȚA CONTABILĂ ȘI INVENTARIEREA**
- CAP. VI INVESTIȚII**
- CAP. VII CONTROLUL INTERN**



Botoșani, Calea Națională nr. 70

J 07/274/1998; RO10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

CAP. I PREZENTAREA GENERALĂ A SOCIETĂȚII

- Denumire societate: **S.C. LOCATIVA SA**
- Adresa sediului central: **Botoșani, Calea Națională nr. 70**
- Telefon/fax: **0231532273/0231534607**
- Certificat înmatriculare: **J 07/274/1998**
- Cod Unic de Înregistrare: **RO 10863084**
- Cod CAEN: **6820**
- Felul capitalului: **integral de stat**
- Capitalul social: **343590 lei**
- Număr acțiuni: **34.359 acțiuni cu valoare nominală de 10 lei/acțiune**
- Acționar: **Consiliul Local al Municipiului Botoșani**
- Număr mediu de salariați : **50**
- Obiect de activitate:

Domeniul principal de activitate al societății este:

6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Domeniile secundare de activitate sunt :

- 4120** – Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale
- 4711** – Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi, tutun
- 5630** – Baruri și alte activități de servire a băuturilor

Societatea comercială este administrată de către Consiliul de Administrație și de Adunarea Generală a Acționarilor.

Gestiunea societății este controlată de acționari și de Comisia de cenzori, formată din trei membri aleși de Adunarea Generală a Acționarilor.

În perioada 01.01.2015 – 31.12.2015 conducerea societății a fost asigurată de:

- **Adunarea Generală a Acționarilor** reprezentată de Consiliul Local al Municipiului Botoșani.



Botoșani, Calea Națională nr. 70

J 07/274/1998; RO10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

- **Consiliul de Administrație** a fost compus din:
 - Mihail Costin Gheorghiu
 - Florinel Gornea
 - Denisia Paula Agapie
 - Vasile Halasanu
 - Președinte CA
 - membru
 - membru
 - membru

- **Comisia de cenzori** a fost formată în perioada 01.01.2015 – 31.12.2015 din:
 - ec. Marin Racu
 - ec. Maria Irimia.
 - ec. Cristina Ioana Panait

- **Conducerea executivă** a fost asigurată de:
 - ing. Cătălin Mugurel Flutur – Director General
 - ing. Florinel Gornea – Director Tehnic
 - ec. Carmen Achiței – Director Economic

Lunar, în cadrul ședințelor Consiliului de Administrație s-a analizat activitatea societății și s-au luat măsurile legale în vederea realizării prevederilor bugetare, cât și a indicatorilor și criteriilor de performanță.



Botoșani, Călea Națională nr. 70

J 07/274/1998; RO10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

CAP. II ELEMENTE BILANȚIERE LA 31.12.2015

Analizând principalele elemente bilanțiere la 31.12.2015, se constată:

1. Active imobilizate

Evidența în contabilitate a activelor imobilizate s-a făcut în conformitate cu prevederile Codului Fiscal reactualizat și O.M.F. nr. 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Imobilizări necorporale

În cursul anului 2015, valoarea imobilizărilor necorporale a cunoscut o creștere cu 45,8% față de valoarea înregistrată la începutul exercițiului financiar, după cum urmează:

- Reînnoirea licențelor antivirus- 264lei
- Reînnoirea licențelor pentru programele de contabilitate- 1068lei
- Achiziția unui program informatic pentru gestiunea chiriilor încasate de la persoane fizice – 4300lei

Imobilizări necorporale	Valoare inventar la 01.01.2015	Amortizare la 01.01.2015	Valoare rămasă 01.01.2015	Valoare inventar la 31.12.2015	Amortizare la 31.12.2015	Valoare rămasă la 31.12.2015
	12285	9825	2460	17917	13127	4790

Imobilizări corporale

Valoarea imobilizărilor corporale la 31.12.2015 este de 5.644.684 lei, cu o amortizare de 3.374.581 lei, care reprezintă 59,78% gradul de uzură scriptică.



- lei -

Imobilizări corporale	Valoare inventar la 01.01.2015	Amortizare la 01.01.2015	Valoare rămasă 01.01.2015	Valoare inventar la 31.12.2015	Amortizare la 31.12.2015	Valoare rămasă la 31.12.2015
	5.644.684	3.239.710	2.404.974	5.644.684	3.374.581	2.270.103

În cursul anului 2015, imobilizările corporale nu au fost reevaluate, această operațiune fiind efectuată în luna decembrie 2014 de către un expert evaluator autorizat ANEVAR.

Metoda de amortizare folosită a fost cea liniară pentru toate grupele de mijloace fixe.

Amortizarea contabilă înregistrată nu a coincis cu amortizarea fiscală, calculându-se influențe fiscale asupra sumei rezultate din diferența dintre amortizarea fiscală și cea contabilă în sumă totală de 82495 lei, la nivelul anului 2015.

Contabilitatea sintetică a imobilizărilor corporale se ține pe grupe, iar cea analitică pe fiecare obiect de folosință, prin Registrul imobilizărilor. Duratele de funcționare sunt în conformitate cu HG 1496/2008 privind modificarea adusă la Hotărârea Guvernului nr. 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele de funcționare ale mijloacelor fixe.

Starea mijloacelor fixe la încheierea exercițiului financiar se prezintă astfel:

- gradul de uzură - amortizarea/valoarea de intrare - 59,78%
- gradul de înnoire - valoarea mijloacelor fixe achiziționate/valoarea mijloacelor fixe - 0%

Mijloacele fixe au fost recunoscute în Bilanț la valoarea netă (valoarea brută - amortizarea).

Față de imobilizările corporale nete la începutul anului financiar, se înregistrează la data bilanțului o diminuare ca urmare a înregistrării amortizării contabile.

În ceea ce privește imobilizările în curs, acestea au provenit din investițiile realizate în cursul anului 2015 având ca obiect modernizări ale clădirilor aflate în proprietatea privată a Municipiului



Botoșani, Calea Națională nr. 70

J 07/274/1998; RO10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

Botoșani. Investițiile au fost realizate cu sume provenite din transferuri ale Municipiului Botoșani precum și contribuție SC Locativa SA și au fost predate către beneficiar, astfel încât, la 31.12.2015 acestea nu se află în soldul imobilizărilor SC Locativa SA. Astfel, în cursul anului 2015, au fost realizate:

- mii lei -

Achiziții și modernizări de imobilizări corporale, pentru obiective aflate în administrarea SC Locativa, proprietate privată a Municipiului Botoșani total:		395,639
1	REABILITARE IMOBIL PIATA 1 DECEMBRIE 16	63,551
2	REABILITARE IMOBIL PIATA 1 DECEMBRIE 8	84,976
3	LOCUINTE SOCIALE SEDIU NOVA APA SERV	102,000
4	REABILITARE IMOBIL STR.1 DECEMBRIE 48	32,000
5	REABILITARE IMOBIL SAVENILOR 18	18,799
6	REABILITARE IMOBIL STR. 1 DECEMBRIE NR.39	10,000
7	REABILITARE IMOBIL STR. 1 DECEMBRIE NR.29	15,603
8	REABILITARE PT INCUBATOR DE AFACERI STR. POSTEI NR.9	16,800
9	BRANSAMENT APA CANAL STR. ION PILLAT NR.36	4,075
10	CANALIZARE BLOC AL. ION ELEFTERESCU NR.16	16,727
11	REABILITARE IMOBIL STR. 1 DECEMBRIE NR.50	9,954
12	BRANSAMENT APA CANAL STR. ION PILLAT NR.32	3,251
13	BRANSAMENT APA CANAL STR. DRAGOS VODA NR.2	2,978
14	CERTIFICAT ENERGETIC IMOBIL CALEA NATIONALA 34 A	4,975
15	CERTIFICAT ENERGETIC IMOBIL INCUBATOR DE AFACERI STR. POSTEI NR9	4,950
16	EXPERTIZA SI PT IMOBIL PIATA 1 DECEMBRIE NR.8	5,000

Finanțarea de către proprietar a obiectivelor de investiții proprietate a Municipiului Botoșani în anul 2015 a fost cu 14,15% mai mică decât finanțarea anului precedent, înregistrându-se o diminuare a sursei de finanțare cu 65232lei față de anul precedent.



Botosani, Calea Nationala nr. 70

J 07/274/1998; RO10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

2. Active circulante

2.1 Stocuri

La data de 31.12.2015 societatea înregistrează stocuri de materiale consumabile, materiale auxiliare și piese de schimb în valoare de 127.594 lei situându-se practic la nivelul anului precedent.

Stocurile de materiale auxiliare si-au pastrat acelasi nivel, fiind compuse din materialele rezultate în urma dezmembrării modulelor amplasate în parcarea din piața centrală, constând în instalații sanitare, ferme metalice, panouri tip sandwich, corpuri de iluminat, etc., care se află depozitate în depozitul central SC Locativa SA.

La mărfuri se constată de o diminuare a stocurilor ca rezultat al închiderii unui punct de vânzare și valorificării stocurilor existente în acel punct. Închiderea punctului de lucru a fost efectuată prin decizia Consiliului de Administrație SC Locativa SA ca urmare a analizei rezultatelor și eficienței respectivului punct de vânzare.

Stocurile existente în evidența societății la 31.12.2015 cuprind:

- lei -

STOCURI	Stoc la 31.12.2014	Stoc la 31.12.2015
Materiale auxiliare	121367	117628
Combustibil	0	0
Piese de schimb	0	0
Alte materiale consumabile	1960	2341
Obiecte de inventar	3921	7425
Mărfuri în magazinele cu desfacere cu amănuntul	30015	10481
Ambalaje	200	200
TOTAL STOCURI	157463	138075

Evidența analitică a materialelor (materiale auxiliare, combustibili, piese de schimb, alte materiale consumabile) este organizată după metoda cantitativ - valorică în conformitate cu reglementările contabile aprobate prin OMFP nr. 1802/2014.

Evidența mărfurilor este ținută analitic în funcție de specificul activității și necesităților proprii ale societății cu ajutorul metodei



Botoșani, Calea Națională nr. 70
 J 07/274/1998; RO10863084
 Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

global-valorice și se folosește inventarierea permanentă, specifică comerțului „en detail”.

Stocurile au fost prezentate în Bilanț la valoarea de înregistrare, diminuată cu diferențele de TVA-ul neexigibil aferent marfurilor aflate în stoc.

2.2 Creanțe

Societatea înregistrează creanțe în sumă totală de 2.274.286 lei, înregistrând o creștere cu 1% față de 31.12.2014.

Practic creanțele se situează la același nivel cu finalul anului 2014, încasarea creanțelor restante constituind o preocupare permanentă a conducerii executive a societății.

Comparativ, situația creanțelor se prezintă astfel:

lei -

CATEGORIE	Soldul la sfârșitul exercițiului financiar		Creșterea/decreșterea	
	2014	2015	2015	2014
0	1	2 = 3 + 4	3	4
I. Total, din care:	2.378.109	2.480.548	1.332.408	925.310
Clienți interni, din care:	2.349.033	2.433.216	1.633.702	925.335
<i>clienți chirii spații proprii</i>	499.610	417.688	417.688	0
<i>clienți chirii locuințe</i>	1.481	3.168	3.168	0
<i>clienți chirii spații concesionate</i>	132.917	155.068	155.068	0
<i>clienți chirii locuințe concesionate</i>	616.806	862.654	862.654	0
<i>alte prestații</i>	21.852	63.246	63.246	0
<i>clienți vânzări locuințe cu plată în rate</i>	884.899	759.078	120.391	764.508
<i>clienți vânzări marfuri cu plată în rate</i>	30.666	11.487	11.487	0
Clienți incerti sau în litigiu	160.802	160.827	0	160.827
Personal	11.418	0	0	0



Botoșani, Calea Națională nr. 70

J 07/274/1998; RO10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

Buget de stat	0	9414	9414	0
Bugetul asigurărilor sociale	0	0	0	0
TVA de rambursat	0	0	0	0
Alte creanțe în legătură cu persoanele fizice sau juridice	17.658	37.918	37.918	0
II. Provizioane pentru deprecierea creanțelor	-117.803	+206.262	0	0
TOTAL CREANȚE (rd.I+rd.II)	2.260.306	2.274.286	x	x

Evidența contabilă a relațiilor cu clienții atât persoane juridice cât și persoane fizice este condusă în conformitate cu prevederile Legii nr. 82/1991 cu completările ulterioare.

Relațiile de decontare privind conturile de creanță față de clienți și încasarea acestora este evidențiată în grupa de conturi 41 „Clienți și conturi asimilate”.

După cum rezultă din datele prezentate mai sus, la finele anului financiar 2015 volumul creanțelor de încasat de la clienți a crescut ușor (1%) față de începutul anului.

Pentru clienții rău platnici s-au folosit metodele legale pentru urmărirea și încasarea acestora: acționare în instanță, executare silită, rezilierea contractelor în instanță și chiar evacuarea din spații.

În cursul anului 2015, nivelul rezanțelor înregistrate la clienții incerti sau în litigiu s-a menținut.

Sumele restante nu sunt prescrise și sunt urmărite cu cea mai mare atenție în cadrul societății.

Toate sumele înregistrate ca și creanțe au la bază contracte economice.

Creanțele în sumă de 759078 lei reprezintă contravaloarea ratelor ce urmează a fi încasate în următorii ani din vânzări apartamente cu plata în rate în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, O.G. nr. 19/1994 și Legea 112/1995.



Botoșani, Calea Națională nr. 70

J 07/274/1998; RO10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

2.3 Mijloace bănești

S.C. LOCATIVA SA deține, la 31.12.2015 disponibilități bănești la bănci și numerar în sumă de 47707 lei.

Sumele din conturile bancare nu sunt în totalitate disponibilități bănești proprii ale societății; parte sunt disponibilități bănești ale terților reprezentând garanții pentru întreținerea spațiilor cu altă destinație de la chiriașii care au contracte încheiate.

De asemeni în conturile bancare sunt disponibilități bănești aparținând gestionarilor – angajați ai societății, ce reprezintă garanție materială constituită.

Conturile curente sunt dezvoltate în Balanța analitică pe fiecare bancă în parte, respectându-se Normele metodologice de utilizare a conturilor contabile.

În ceea ce privește încasările și plățile în numerar, s-a urmărit respectarea Ordonanței nr. 15/1996, precum și a Legii nr.70/2015, privind întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți cu numerar.

2.4 Cheltuieli în avans

La data de 31.12.2015 societatea înregistrează cheltuieli efectuate în avans pentru exercițiul financiar 2015 în sumă de 7933lei, reprezentând abonamente la legislația necesară în exercițiul financiar viitor precum și cheltuieli cu prime de asigurare obligatorii.

3. Situația datoriilor

Diversificarea și adâncirea relațiilor comerciale într-o economie de piață generează o gamă mare de relații de decontare între participanții din lumea afacerilor, concretizată și în obligații de plată, datorii. Contabilitatea asigură evidențierea datoriilor către furnizori, Bugetul de stat, Bugetul asigurărilor sociale, Bugetul local, creditorii.

Astfel S.C. LOCATIVA SA Botoșani înregistrează la 31.12.2015 datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de până la un an în valoare de 417896lei, în scădere față de 01.01.2015 cu suma de 17789lei.

Pe parcursul anului financiar 2015, conducerea societății a urmărit și a reușit să:



Botoșani, Calea Națională nr. 70

J 07/274/1998; RO10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

- achite obligațiile de plată la Bugetul de stat, Bugetul asigurărilor sociale și Bugetul local la termenele scadente, conform legislației în vigoare, respectiv Legea nr. 571/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- achite la termen obligațiile de plată și către furnizorii de materiale, mărfuri, servicii cu care societatea a avut relații comerciale.

Situația comparativă a datoriilor la 31.12.2015 față de anul 2014 se prezintă astfel:

- lei -

Nr. Crt.	Obligații de plată	Datorii de plată la 01.01.2015	Datorii de plată la 31.12.2014		Observații
			Total	Curent	
1.	Datorii până la un an	435685	417896	417896	
1.1	Datorii comerciale-furnizori	155096	56319	56319	x
1.2	Datorii la bugetul de stat	168336	71614	71614	Datorii curente
1.3	Datorii la bugetul local	0	19554	19554	x
1.4	Datorii la bugetul asigurarilor sociale si bugete speciale	60410	51587	51587	Datorii curente
1.5	Datorii salariale și asimilate	28170	33132	33132	Datorii curente
1.6	Cienti creditor	5917	716	716	x
1.7	Credite bancare termen lung	0	132723	132723	x
1.8	Alte datorii	0	5131	5131	x
1.9	Creditori diversi	17756	47120	47120	Datorii curente
2.	Datorii peste un an	161623	417896	417896	
2.1	Garanții întreținere spații	94302	96311	-	Perioadă derulare contract
2.3	Garanții de administrare	1318	1319	-	Expirare mandate
2.4	TVA în așteptare aferent rate vânzări locuințe	43147	19684	-	La exigibilitate
2.5	Furnizori de imobilizări	23759	23759	-	Perioadă derulare compensare
2.6	Credite bancare pe termen lung	0	302816		
3.	Provizioane pentru litigii	290090	443889		
	TOTAL	597308	861785		

După cum rezultă din situația prezentată, volumul datoriilor ce trebuiesc plătite într-o perioadă de până la un an, au fost datorii curente și au fost achitate până la data depunerii bilanțului.



Botoșani, Calea Națională nr. 70

J 07/274/1998; RO10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

Datoriile ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an cuprind garanții de bună întreținere a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință și sunt în sumă de 96311lei. Sumele pot fi folosite pentru acoperirea eventualelor prejudicii ca urmare a degradării spațiilor din vina chiriașilor sau recuperarea unor restanțe la plata chiriei la expirarea contractelor de închiriere.

Suma de 1.319lei reprezintă garanțiile constituite de către membrii Consiliului de Administrație și cei ai Comisiei de cenzori, pentru perioada mandatelor.

În contul de taxă pe valoare adăugată (TVA) neexigibilă figurează suma de 19684 lei reprezentând TVA în așteptare pentru ratele de la vânzări locuințe ce vor fi virate la Buget în anii financiari următori când ratele vor ajunge la scadență conform contractelor de vânzare – cumpărare încheiate cu S.C. LOCATIVA SA Botoșani în conformitate cu prevederile art. 160, alin. 82(11) din Legea nr. 571/2003 actualizată și a Normelor metodologice de aplicare a Codului Fiscal.

În cursul anului 2015, SC Locativa SA a contractat un credit în valoare de 600000lei, după cum urmează:

- Destinația creditului – achitare taxă pe clădiri către bugetul Municipiului Botoșanie. Taxa a devenit exigibilă în urma pronunțării hotărârii judecătorești definitive și irevocabile, în litigiul avut cu Municipiul Botoșani.
- Termen de rambursare = 5 ani
- Suma utilizată în anul 2015 = 483.117lei
- Suma rambursată în anul 2015 = 47578lei.
- Suma rămasă de achitat la 31.12.2015 = 435539lei

Prin achitarea sumelor datorate cu titlu de taxă pe clădiri, SC Locativa SA a beneficiat de scutiri de la plata majorărilor de întârziere în sumă de 71.457lei, conform hotărârii Consiliului Local cu privire la anularea penalităților cu condiția achitării debitelor restante.

4. Venituri înregistrate în avans

Veniturile înregistrate în avans reprezintă contravaloarea ratelor din activitatea de vânzări locuințe, ce vor fi încasate în anii financiari următori, conform contractelor de vânzare – cumpărare încheiate în baza OG nr. 19/1994, al Legii nr. 85/1992 și a Legii nr. 112/1995.

Volumul veniturilor anticipate este de 719719 lei, scăzând față de anul 2014 cu suma de 108071 lei, urmare a ratelor ajunse la



Botoșani, Calea Națională nr. 70
 J 07/274/1998; RO10863084
 Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

scadență și încasate în exercițiul financiar al anului 2015, precum și a celor achitate anticipat.

5. Capitaluri proprii

La începutul anului 2015 societatea înregistra un capital social de 346990lei, din care capital social subscris varsat de 346990lei.

Structura capitalului social nu a suferit modificari pe parcursul anului 2015.

La finele anului 2015, situația capitalului social deținut la SC Locativa SA și a rezervelor se prezintă astfel:

- lei -

Explicații	Existent la 31.12.2014	Existent la 31.12.2015
Capital social, din care:	343590	343590
-subscris nevărsat	0	0
-subscris vărsat	343590	343590
Rezerve din reevaluare	2160127	2152655
Rezerve	617195	601523
Rezultatul reportat (profit)	30554	18730

6. Contul de profit și pierdere

Veniturile realizate la data de 31.12.2015 au următoarea structură:

Venituri	2014 (lei)	2015 (lei)	Procentual (%)
Total venituri din care:	4222577	4260718	100,00
I. Venituri din exploatare	4219666	4257350	99,92
Venituri din administrarea imobilelor concesionate	1453912	1490238	34.98
Venituri din închirierea spațiilor proprii	572132	484899	11.38
Venituri din activitatea de comerț	417965	405144	9.51
Venituri din prestări servicii construcții	467527	395672	9.29
Venituri taxe incubare	566962	560328	13.15
Venituri din alte prestații	741168	921069	21.62
II. Venituri financiare	2911	3368	0,08



Botoșani, Calea Națională nr. 70

J 07/274/1998; RO10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

Cheltuielile efectuate pe parcursul anului financiar 2015 sunt structurate astfel:

Cheltuieli	2014	2015	Procentual
	(lei)	(lei)	(%)
Total cheltuieli din care:	4.127.960	4.204.963	100
1. Cheltuieli din exploatare, din care:	4.127.948	4.197.318	99.82
Cheltuieli cu materiale de întreținere și consumabile	93111	100799	2.40
Alte cheltuieli materiale	34327	14615	0.35
Cheltuieli cu energia și apă	360558	372840	8.87
Cheltuieli privind marfurile	306832	293229	6.97
Cheltuieli cu personalul	2212873	2206944	52.48
Ajustări de valoare privind imobilizarile corporale	72080	138172	3.29
Cheltuieli privind prestațiile externe	471378	379772	9.03
Cheltuieli privind taxe, impozite și varsăminte asimilate	403666	881228	20.96
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	181019	-290090	x
Ajustări privind activele circulante	-22572	-51276	x
Alte cheltuieli	14678	151085	3.59
2. Cheltuieli financiare	12	7.645	0.18
3. Impozit pe profit	73.915	2.323	x



Botoșani, Calea Națională nr. 70
J 07/274/1998; RO10863084
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

Situația patrimoniului societății la 31.12.2015 se prezintă astfel:

- lei -

Activ bilanțier	2015	%	Pasiv bilanțier	2015	%
Imobilizări	2274892	47.88	Capital	343590	7.23
Creanțe	2274286	47.87	Rezerve	2754178	57.97
Stocuri	138075	2.91	Datorii	861785	18.14
Disp. bănești	56248	1.18	Profit	53432	1.12
Chelt. avans	7933	0.17	Venituri avans	719719	15.15
			Profit reportat	18730	0.39
TOTAL	4751434	100	TOTAL	4751434	100

7. Repartizarea profitului net

Profitul net realizat în valoare de 53432 lei se propune a fi repartizat astfel:

- lei -

- dividende la Consiliului Local al Municipiului Botoșani	26716
- alte rezerve rămase la S.C. LOCATIVA SA pentru dezvoltare	26716

La propunerea făcută s-a ținut cont de Legea nr. 31/1990 republicată în 1998, și O.G. nr. 64/2001 privind repartizarea profitului la societățile comerciale cu capital integral sau majoritar de stat, modificată și completată.



Botoșani, Calea Națională nr. 70
J 07/274/1998; RO10863084
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

CAP. III STRUCTURA PERSONALULUI ANGAJAT ȘI CHELTUIELI DE SALARIZARE

În anul 2015 societatea a început activitatea cu un număr de 52 de salariați cu două contracte suspendate, aferente contractelor de mandat încheiate în condițiile legii. În cursul anului, fluctuația acestora a fost următoarea: salariați plecați prin pensionare - 5, salariați plecați prin demisie - 1, salariați trimiși în șomaj - 1, salariați cu contact suspendat -2, salariați angajați - 5 persoane, astfel că la sfârșitul anului societatea a avut un număr de 50 de salariați cu două contracte suspendate.

Structura personalului conform pregătirii:

	01.01.2015	31.12.2015
Personal cu studii superioare	16	16
Personal cu studii medii	14	13
Muncitori calificați	18	17
Muncitori necalificați	2	2

Structura personalului pe categorii de vârstă:

	01.01.2015	31.12.2015
Personal cu vârstă până la 20 ani	-	-
Personal cu vârstă între 21 - 30 ani	1	1
Personal cu vârstă între 31 - 40 ani	2	4
Personal cu vârstă între 41 - 50 ani	22	24
Personal cu vârstă între 51 - 60 ani	22	16
Personal cu vârstă peste 61 ani	3	3

Structura personalului după vechimea în muncă:

	01.01.2014	31.12.2014
Vechime 0%	1	2
Vechime 5%	-	1
Vechime 10%	2	2
Vechime 15%	1	-



Botoșani, Calea Națională nr. 70
J 07/274/1998; RO10863084
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

Vechime 20%	5	6
Vechime 25%	41	37

Analizând structura de personal exprimată mai sus, care are la bază Statul de funcții și Organigrama societății, rezultă că personalul angajat, în procent de 77% are o vechime în activitate de peste 25 de ani. În anul 2015, vârsta medie a scăzut, ca rezultat al preocupării societății de a angaja personal din rândul tinerilor, categorie socială afectată de lipsa locurilor de muncă, la nivel național și local.

Managementul de personal se bazează pe crearea unei baze solide a piramidei, cu personal calificat cu experiență în domeniul administrării și închirierii imobilelor.

Fiecare angajat desfășoară activitatea pe baza Fișei postului și a Atribuțiunilor de serviciu.

Administrația depune eforturi pentru respectarea legislației muncii și a Contractului Colectiv de Muncă negociat cu Sindicatul ASTRA – LOCATIVA, fiind respectate toate drepturile ce revin salariaților referitoare la salarii, condiții de muncă, program de activitate, timp de odihnă, pregătire profesională, dotare tehnică.

CAP. IV SITUAȚIA COMPARATIVĂ A OBIECTIVELOR ȘI CRITERIILOR DE PERFORMANȚĂ

La sfârșitul anului financiar 2015 administratorii S.C. LOCATIVA SA Botoșani concluzionează că activitatea desfășurată s-a încadrat în valorile indicatorilor economico-financiari previzionați în prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli aprobat pentru anul 2015, așa cum rezultă din situația de mai jos:

Nr. Crt.	Denumire indicator	U/M	Proгноzat 2015	Realizat 2015	Procentaj (%)
1.	Venituri totale	lei	3995500	4260718	106.64
2.	Cheltuieli totale	lei	3974630	4204963	105.85
3.	Profit net	lei	20870	53432	256.02
4.	Cifra de afaceri	lei	3351500	3262457	97.34
5.	Număr mediu de salariați	Pers.	51	51	100



Botoșani, Calea Națională nr. 70

J 07/274/1998; RO10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

6.	Cheltuieli cu salariile	lei	1535690	1467882	95.58
7.	Salariu mediu lunar brut	lei	2415	2399	99.33
8.	Productivitatea muncii	lei/sal	75387	83477	110.73
9.	Perioada de recuperare a creanțelor	zile	120	100	119.53
10	Perioada de rambursare a datoriilor	zile	60	15	951.04

După cum rezultă din situația de mai sus, S.C. LOCATIVA SA Botoșani la data de 31.12.2015 a realizat în proporție de peste 100% toți indicatorii de economico-financiari prognozați. Excepție o constituie indicatorul de realizare a cifrei de afaceri care a fost realizat în proporție de 97,34%, pe fondul menținerii numărului de clienți și scaderii volumului vanzarilor prin magazinele proprii, ca urmare a eficientizării activității societății.

Directorul general al societății a fost retribuit în conformitate cu prevederile Contractului de mandat, ținându-se cont de îndeplinirea indicatorilor și a criteriilor de performanță prevăzuți în Contract, iar salariile angajaților au fost acordate în conformitate cu prevederile Contractului Colectiv de Muncă valabil pentru anul 2015, avizat pentru legalitate de Direcția Județeană de Muncă și Protecție Socială Botoșani.

Lunar au fost înaintate Consiliului Local al Municipiului Botoșani situația privind realizarea indicatorilor și a criteriilor de performanță, evoluția creanțelor și a plăților restante, cheltuielile cu salariile realizate lunar și cumulate, structura fondului de salarii pentru conducătorul societății - după dezbaterile acestora și aprobarea de către Consiliul de Administrație al S.C. LOCATIVA SA, fiind verificați și analizați de către Comisia de cenzori numită.

Perioada de recuperare a creanțelor a fost realizată. Perioada de rambursare a datoriilor a fost realizată la finele anului 2015, iar societatea nu are datorii neachitate la termenele scadente la Bugetul de stat, Bugetul asigurărilor sociale sau Bugetul local.



Botoșani, Calea Națională nr. 70

J 07/274/1998; RO10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

CAP. V EVIDENȚA CONTABILĂ ȘI INVENTARIEREA

S.C. LOCATIVA SA Botoșani conduce contabilitatea în partidă dublă, în conformitate cu prevederile Legii nr. 82/1991 republicată, a Ordinului Ministrului Finanțelor nr. 1802/2014, întocmind rapoarte lunare, iar la finalul semestrului și la sfârșitul anului prezintă Bilanțul contabil.

Înregistrările în contabilitate se fac cronologic și sistematic, potrivit Planului de conturi și normelor în vigoare, orice operație patrimonială fiind consemnată cu documente justificative.

Contabilitatea mijloacelor fixe se ține pe categorii pe fiecare obiect în parte și pe locuri de muncă.

Contabilitatea valorilor materiale se ține pe gestiuni, iar în cadrul acestora, pe feluri de materiale, scule, dispozitive.

Contabilitatea furnizorilor, a clienților, a celorlalte creanțe și obligații este ținută pe categorii, pe activități și în cadrul acestora pe fiecare persoană fizică sau juridică în parte.

Contabilitatea veniturilor și a cheltuielilor se ține pe feluri de venituri și cheltuieli, în funcție de natura lor.

Lunar, pentru înregistrarea corectă a operațiunilor patrimoniale, se întocmește balanța sintetică, care la rândul ei are la bază balanțele analitice pe conturi întocmite de personalul de la compartimentul financiar – contabilitate, de casieri – încasatori și de personalul de la compartimentul urmărire rate.

SC Locativa SA are întocmit un manual al politicilor contabile, conform prevederilor legale în vigoare.

Inventarierea patrimoniului în exercițiul financiar 2015 s-a desfășurat în baza Deciziei nr. 41/10.12.2015 în perioada 10.12.2015-31.12.2015 iar pentru contabilitatea generală în intervalul 11.12.2015 – 20.01.2016. Prin decizia de mai sus s-a constituit Comisia centrală și subcomisiile de inventariere pentru toate gestiunile din cadrul societății.

Periodic, se procedează la inventarierea mărfurilor din magazinele de desfacere cu amănuntul aparținând societății.

Se întocmesc liste de inventariere pe fiecare loc de existență a bunurilor și pe fiecare utilizator.



Botoșani, Calea Națională nr. 70

J 07/274/1998; RO10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

Pe baza extraselor de cont emise de bănci și a confirmărilor trimise de acestea, s-a procedat la stabilirea concordanței dintre soldurile conturilor din Balanța de verificare și sumele înscrise în extrase.

Rezultatele inventarierii s-au înscris în evidențele contabile ale societății.

Rezultatele inventarierii au fost de asemenea înscrise în Registrul de inventar.

CAP. VI INVESTIȚII

În perioada supusă analizei s-au efectuat lucrări de modernizare a fondului locativ concesionat în valoare totală de 395639lei. Investițiile au fost realizate cu sume provenite din transferuri ale Municipiului Botoșani și au fost predate către beneficiar, astfel încât, la 31.12.2015 acestea nu se află în soldul imobilizărilor SC Locativa SA. Astfel, în cursul anului 2015, au fost realizate:

Achiziții și modernizări de imobilizări corporale, pentru obiective aflate în administrarea SC Locativa, proprietate privată a Municipiului Botoșani total:		395,639
1	REABILITARE IMOBIL PIATA 1 DECEMBRIE 16	63,551
2	REABILITARE IMOBIL PIATA 1 DECEMBRIE 8	84,976
3	LOCUINTE SOCIALE SEDIU NOVA APA SERV	102,000
4	REABILITARE IMOBIL STR.1 DECEMBRIE 48	32,000
5	REABILITARE IMOBIL SAVENILOR 18	18,799
6	REABILITARE IMOBIL STR. 1 DECEMBRIE NR.39	10,000
7	REABILITARE IMOBIL STR. 1 DECEMBRIE NR.29	15,603
8	REABILITARE PT INCUBATOR DE AFACERI STR. POSTEI NR.9	16,800
9	BRANSAMENT APA CANAL STR. ION PILLAT NR.36	4,075
10	CANALIZARE BLOC AL. ION ELEFTERESCU NR.16	16,727
11	REABILITARE IMOBIL STR. 1 DECEMBRIE NR.50	9,954
12	BRANSAMENT APA CANAL STR. ION PILLAT NR.32	3,251
13	BRANSAMENT APA CANAL STR. DRAGOS VODA NR.2	2,978
14	CERTIFICAT ENERGETIC IMOBIL CALEA	4,975



Botoșani, Calea Națională nr. 70

J 07/274/1998; RO10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

	NATIONALA 34 A	
15	CERTIFICAT ENERGETIC IMOBIL INCUBATOR DE AFACERI STR. POSTEI NR9	4,950
16	EXPERTIZA SI PT IMOBIL PIATA 1 DECEMBRIE NR.8	5,000

Pentru anul 2016 se propune continuarea lucrărilor de reparare, întreținere și modernizare a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință și a spațiilor cu destinație de locuință, atât proprii S.C. LOCATIVA SA Botoșani cât și concesionate. Sursa: fonduri proprii și transferuri de la proprietar.

În anul 2015 SC Locativa SA a achiziționat din surse proprii un sistem informatic de evidența clienți-persoane fizice (soft) în scopul creșterii eficienței activității de facturare-încasare.

CAP. VII CONTROLUL INTERN

În scopul asigurării conformității cu legislația în vigoare, a bunei funcționări a activității interne a entității, a utilizării eficiente a resurselor, pe parcursul anului 2015 a fost implementat sistemul de control managerial intern, în conformitate cu prevederile OMFP 946/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Controlul intern este asigurat la nivelul societății de către comisia de cenzori, auditorul intern și de către controlorul financiar de gestiune, în conformitate cu prevederile legale în materie.

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE S.C. LOCATIVA S.A.

Președinte,

ing. Mihail Costin Gheorghiu

