



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 2014



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 31.12.2014**
- 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 01.01.2014 – 31.12.2014 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 01.01.2014 – 31.12.2014 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.

CAP. II ELEMENTE BILANȚIERE LA 31.12.2014

Analizând principalele elemente bilanțiere la 31.12.2014, 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. 3055/2009, cu modificările și completările ulterioare.

Imobilizări necorporale

În cursul anului 2014, valoarea imobilizărilor necorporale nu a cunoscut modificări substanțiale, fiind reînnoite licențe antivirus și licențe Micrisoft Office, în valoare totală de 639 lei.

Imobilizări necorporale	Valoare inventar la 01.01.2014	Amortizare la 01.01.2014	Valoare rămasă 01.01.2014	Valoare inventar la 31.12.2014	Amortizare la 31.12.2014	Valoare rămasă la 31.12.2014
	11646	6571	5075	12285	9825	2460

Imobilizări corporale

Valoarea imobilizărilor corporale la 31.12.2014 este de 5.644.684 lei, cu o amortizare de 3.239.710 lei, care reprezintă 57,39% gradul de uzură scriptică.

- lei -

Imobilizări corporale	Valoare inventar la 01.01.2014	Amortizare la 01.01.2014	Valoare rămasă 01.01.2014	Valoare inventar la 31.12.2014	Amortizare la 31.12.2014	Valoare rămasă la 31.12.2014
	1.726.500	719.003	1.007.497	5.644.684	3.239.710	2.404.974

Imobilizările corporale din grupa clădirilor au fost reevaluate în luna decembrie 2014, prin aducerea acestora la valoarea justă, rezultată din rapoartele de evaluare întocmite de către un expert evaluator autorizat ANEVAR.

Ținând cont de principiul permanenței metodelor, la înregistrarea diferentelor rezultate din reevaluare s-a utilizat metoda valorii brute contabile, astfel încât creșterea de valoare rezultată în urma reevaluării a fost reflectată atât asupra valorii brute a mijlocului fix cât și asupra amortizării cumulate.

În urma reevaluării valoarea de inventar a clădirilor aflate în patrimoniul SC Locativa SA a crescut de la 1364545 lei la 5282729,19 lei.

Metoda de amortizare folosită a fost cea liniară pentru toate grupele de mijloace fixe. În anul 2014, amortizarea contabilă a coincis cu amortizarea fiscală, calculându-se și înregistrându-se în contabilitate în conformitate cu prevederile Codului Fiscal (Legea nr. 571/2003) actualizat.

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 - 57,44%
- gradul de înnoire - valoarea mijloacelor fixe achiziționate/valoarea mijloacelor fixe - 0,12%

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

Față de imobilizările corporale nete la începutul anului financiar, se înregistrează la data bilanțului o creștere cu 1.397.477

lei, reprezentând 138%, ca rezultat al procesului de reevaluare a clădirilor.

În ceea ce privește imobilizările în curs, acestea au provenit din investițiile realizate în cursul anului 2014 având ca obiect modernizări ale clădirilor aflate în proprietatea privată a Municipiului 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 31.12.2014 acestea nu se află în soldul imobilizărilor SC Locativa SA. Astfel, în cursul anului 2014, au fost realizate:

- lei -

Achiziții și modernizări de imobilizări corporale, pentru obiective aflate în administrarea SC Locativa, proprietate privată a Municipiului Botoșani total:		460871
1	Reabilitare imobil Piata 1 Decembrie nr.9	45998
2	Reabilitare imobil Piata 1 Decembrie nr.16	26000
3	Reabilitare imobil Piata 1 Decembrie nr.8	30044
4	Reabilitare imobil 1 Decembrie nr.39	13987
5	Reabilitare imobil 1 Decembrie nr.21	20012
6	Reabilitare imobil 1 Decembrie nr.29	55413
7	Reabilitare imobil 1 Decembrie nr.48	45996
8	Reabilitare imobil 1 Decembrie nr.13	46525
9	Reabilitare imobil 1 Decembrie nr.23	32498
10	Amenajare locuinte sociale Apa-Nova Serv	19043
11	Expertiza tehnică+PT 1 Decembrie 50	8000
12	Expertiza tehnică+PT AL. Unirii 14	12000
13	Expertiza tehnică+PT 1 Decembrie 13	3000
14	Expertiza tehnică+PT 1 Decembrie 14	8000
15	Expertiza tehnică+PT Armeana 48	4000
16	Expertiza tehnică+PT Calugareni 5	2500
17	Expertiza tehnică+PT Tudor Vladimirescu 103	2000
18	Expertiza tehnică+PT P. Tineretului nr.140	4000
19	Expertiza tehnică+PT P. Tineretului nr.135	4000
20	Documentatie tehnica montaj cazan incalzire si apa calda imobil Calea Națională nr. 34A	2950
21	Montaj cazan incalzire si apa calda imobil Calea	29841

	Națională nr. 34A	
22	Bransament apa-canal Savenilor 14	6825
23	Bransament apa-canal 1 Decembrie 79	3698
24	Bransament apa-canal 1 Decembrie 53	6435
25	Racord utilitati spatii comerciale Piata 1 Decembrie	18106
26	Reparatii acoperis imobil Savenilor 18	10000

2. Active circulante

2.1 Stocuri

La data de 31.12.2014 societatea înregistrează stocuri de materiale consumabile, materiale auxiliare și piese de schimb în valoare de 121.367lei 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 parcare 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 asemenea o stagnare a valorii marfurilor aflate în stoc. Faptul că stocurile existente și-au menținut volumul față de aceeași perioadă a anului trecut, în condițiile unei creșteri a volumului vânzărilor de mărfuri, indică o creștere a vitezei de rotație a stocurilor de marfă, consecință a unei mai bune gestionări a acestui domeniu.

Stocurile existente în evidența societății la 31.12.2014 cuprind:

- lei -

STOCURI	Stoc la 31.12.2013	Stoc la 31.12.2014
Materiale auxiliare	121343	121367
Combustibil	0	0
Piese de schimb	0	0
Alte materiale consumabile	4306	1960
Obiecte de inventar	141	3921
Mărfuri în magazinele cu desfacere cu amănuntul	28008	30015
Ambalaje	200	200



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

TOTAL STOCURI	153998	157463
----------------------	---------------	---------------

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. 3055/2009.

Evidența mărfurilor este ținută analitic în funcție de specificul activității și necesităților proprii ale societății cu ajutorul metodei 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 preț (8623lei) și TVA-ul neexigibil aferent marfurilor aflate în stoc (8822lei).

2.2 Creanțe

Societatea înregistrează creanțe în sumă totală de 2.260.306 lei, înregistrând o creștere cu 307995 lei față de 31.12.2013. Creșterea se datorează în cea mai mare parte modificărilor determinate de Decizia nr.100 a Camerei de Conturi Botoșani, prin care s-a dispus calcularea și înregistrarea în evidențele contabile a SC Locativa SA a penalităților de întârziere stipulate în contratele de închiriere. În consecință, suplimentar față de sumele înregistrate cu titlu de penalități și care au fost efectiv încasate în anul 2014, au fost înregistrate penalități de întârziere aferente anului 2014 în sumă totală de 248160,17lei.

Se constată, comparativ cu anul precedent o creștere a creanțelor provenite din chirii, exclusiv penalități de întârziere, de 59835lei, situație determinată în mare parte de condiția economico-socială precară a mării majorități a chiriașilor SC Locativa SA.

Comparativ, situația creanțelor se prezintă astfel:

lei -

CREANTE	Sold la sfarsitul exercitiului financiar 2013	Sold la sfarsitul exercitiului financiar 2014	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
0	1	2 = 3 + 4	3	4

I. Total, din care:	2.071.720	2.378.109	1.332.408	925.310
Clienti interni, din care:	2.061.689	2.349.033	1.423.723	925.310
<i>clienti chirii spatii proprii</i>	333.075	499.610	499.610	0
<i>clienti chirii locuinte</i>	2.001	1.481	1.481	0
<i>clienti chirii spatii concesionate</i>	85.080	132.917	132.917	0
<i>clienti chirii locuinte concesionate</i>	466.291	616.806	616.806	0
<i>alte prestatii</i>	24.893	21.852	21.852	0
<i>clienti vanzari locuinte cu plata in rate</i>	946.277	884899	120.391	764.508
<i>clienti vanzari marfuri cu plata in rate</i>	13.262	30.666	30.666	0
<i>Clienti incerti sau in litigiu</i>	190.810	160.802	0	160.802
Personal	18	11.418	11.418	0
Buget de stat	0	0	0	0
Bugetul asigurarilor sociale	0	0	0	0
TVA de rambursat	0	0	0	0
Alte creante in legatura cu persoanele fizice sau juridice	10.013	17.658	17.658	0
II. Provizioane pentru deprecierea creantelor	-119.409	-117803	0	0
TOTAL CREANTE (rd.I+rd.II)	1.952.311	2.260.306	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 2014 volumul creanțelor de încasat de la clienți a crescut față de începutul anului, fapt care nemulțumește conducerea societății.



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

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 2014, clienții incerti sau în litigiu au cunoscut o diminuare urmare a recuperării de creanțe în sumă de 30.008 lei.

Criza economică a afectat și activitatea S.C. LOCATIVA SA Botoșani, în sensul creșterii sumelor restante, ținându-se cont de poziția socială a chiriașilor din apartamentele din fondul locativ de stat, care nu realizează venituri, cea mai mare parte dintre ei, având o situație financiară precară.

Deși a crescut volumul sumelor restante față de începutul anului, această creștere nu îngrijorează conducerea societății întrucât sumele restante nu sunt prescrise și sunt urmărite cu cea mai mare atenție.

Semne ale situației economico-financiare dificile în ultimii ani se simt și în restanțele și veniturile din spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, unii dintre clienții noștri părăsind spațiile comerciale pe care le ocupaseră ani la rând. Încasarea datoriilor rezultate din contractele de închiriere se face cu foarte mare greutate.

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

Creanțele în sumă de 946.277 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.

2.3 Mijloace bănești

S.C. LOCATIVA SA deținea disponibilități bănești la bănci și numerar în sumă de 41794 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.



Botoșani, Calea Națională nr. 70

J 07/274/1998; RO10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

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 actualizată la 22.11.2004, privind întărirea disciplinei financiare.

2.4 Cheltuieli în avans

La data de 31.12.2014 societatea înregistrează cheltuieli efectuate în avans pentru exercițiul financiar 2014 în sumă de 11101,47lei, 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 31.12.2014 datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de până la un an în valoare de 435685lei, în creștere față de 01.01.2014 cu suma de 66739lei.

Pe parcursul anului financiar 2014, conducerea societății a urmărit și a reușit să:

- 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 31.12.2014 față de anul 2013 se prezintă astfel:

- lei -

Nr. Crt.	Obligații de plată	Datorii de plată la	Datorii de plată la 31.12.2014	Observații
----------	--------------------	---------------------	--------------------------------	------------

		01.01.2014	Total	Curent	
1.	Datorii până la un an	368.946	435685	435685	
1.1	Datorii comerciale-furnizori	131017	155096	123838	x
1.2	Datorii la bugetul de stat	85873	168336	168336	Datorii curente
1.3	Datorii la bugetul local	0	0	0	x
1.4	Datorii la bugetul asigurărilor sociale si bugete speciale	69162	60410	60410	Datorii curente
1.5	Datorii salariale și asimilate	25911	28170	28170	Datorii curente
1.6	Clienți creditori	0	5917	5917	x
1.7	Credite bancare termen scurt	0	0	0	x
1.8	Alte împrumuturi și datorii asimilate	0	0	0	x
1.9	Creditori diversi	38666	17756	17756	Datorii curente
1.10	Datorii fata de grup si asociati	18317	0	0	Datorii curente
2.	Datorii peste un an	139.831	161623	-	
2.1	Garanții întreținere spații	77305	94302	-	Perioadă derulare contract
2.3	Garanții de administrare	1306	1318	-	Expirare mandate
2.4	TVA în așteptare aferent rate vânzări locuințe	56491	43147	-	La exigibilitate
2.5	Furnizori de imobilizări	4729	22856	-	Perioadă derulare compensare
3.	Provizioane pentru litigii	137.578	290090		
	TOTAL	508.777	597308		

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.

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 94302lei. 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 1.318lei 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 43.147 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.

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 827790 lei, scăzând față de anul 2013 cu suma de 43566 lei, urmare a ratelor ajunse la scadență și încasate în exercițiul financiar al anului 2014, precum și a celor achitate anticipat.

5. Capitaluri proprii

La începutul anului 2014 societatea înregistra un capital social de 346990lei, din care capital social subscris varsat de 222590lei.

Structura capitalului social a suferit modificări pe parcursul anului 2013, rezultate din schimbul unor imobile aflate în capitalul social al SC Locativa SA cu imobile aflate în patrimoniul Municipiului Botoșani, schimb aprobat prin H.C.L. nr.50/28.02.2013 după cum urmează:

- Capitalul social a fost diminuat cu 13.290 lei reprezentând:
 - o Predare imobil situat în Mun. Botoșani, str. Calea Națională nr. 101 –valoare 7435,16lei
 - o Predare imobil situat în Mun. Botoșani, str. Calea Națională nr. 101 bis – valoare 5848,99lei
 - o Virare 5,85 lei din capitalul social către acționar
- Capitalul social a fost majorat cu suma de 124.400lei reprezentând:
 - o Preluare imobil situat în Mun. Botoșani, str. 1Decembrie nr.69 – valoare 79.000lei



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

- o Preluare imobil situat în Mun. Botoșani, str. 1 Decembrie nr. 71 – valoare 45.400 lei

În situațiile financiare anuale ale anului 2013, întrucât majorarea capitalului social era în curs de înregistrare la ORC conform prevederilor legale, majorarea capitalului social a fost prezentată ca și capital social subscris nevărsat.

În anul 2014, a fost definitivată partea formală a modificărilor de capital social, astfel încât, la finele anului 2014, situația capitalului social deținut la SC Locativa SA se prezintă astfel:

- lei -

Explicații	Existent la 31.12.2013	Existent la 31.12.2014
Capital social, din care:	346.990	343590
-subscris nevărsat	124.400	0
-subscris vărsat	222.590	343590
Rezerve din reevaluare	727.858	2160127
Rezerve legale	611.484	617195
Rezultatul exercițiului	11.421	20702

6. Contul de profit și pierdere

Veniturile realizate la data de 31.12.2014 au următoarea structură:

Venituri	2013 (lei)	2014 (lei)	Procentual (%)
Total venituri din care:	3770830	4222577	100,00
I. Venituri din exploatare	3764334	4219666	99,93
Venituri din administrarea imobilelor concesionate	1447631	1453912	34,43
Venituri din închirierea spațiilor proprii	593168	572132	13,55
Venituri din activitatea de comerț	409364	417965	9,90
Venituri din prestări servicii construcții	224598	467527	11,07
Venituri taxe incubare	611097	566962	13,43
Venituri din alte prestații	478476	741168	17,55
II. Venituri financiare	6496	2911	0,07

Cheltuielile efectuate pe parcursul anului financiar 2014 sunt structurate astfel:

Cheltuieli	2013	2014	Procentual
	(lei)	(lei)	(%)
Total cheltuieli din care:	3.718.419	4.127.960	100
1. Cheltuieli din exploatare, din care:	3.717.864	4.127.948	99,99
Cheltuieli cu materiale de întreținere și consumabile	87713	93111	2,26
Cheltuieli cu uzura obiectelor de inventar	17729	28210	0,68
Cheltuieli cu energia și apa	359370	360556	8,73
Cheltuieli cu mărfurile	293498	306832	7,43
Cheltuieli cu întreținerea și reparațiile	25405	169405	4,10
Cheltuieli lucrări și servicii efectuate de terti	210051	248040	6,01
Cheltuieli cu salariile personalului	1554748	1555425	37,68
Cheltuieli cu tichete de masă	106150	107562	2,61
Cheltuieli cu protecția socială	524304	516233	12,51
Cheltuieli cu amortizarea și provizioanele	190205	72080	1,75
Cheltuieli cu redevența	104084	101018	2,45
Cheltuieli cu alte impozite și taxe	159695	302648	7,33
Cheltuieli cu prime de asigurare	12851	23446	0,57
Alte cheltuieli din exploatare	72061	243382	5,90
2. Cheltuieli financiare	555	12	0,01
3. Impozit pe profit	40990	73915	x

Situația patrimoniului societății la 31.12.2014 se prezintă astfel:

- lei -

Activ bilanțier	2014	%	Pasiv bilanțier	2014	%
Imobilizări	2407434	49,26	Capital	343590	7,03
Creanțe	2260306	46,25	Rezerve	2777322	56,83
Stocuri	157463	3,22	Datorii	887398	18,16
Disp. bănești	51052	1,04	Profit	20702	0,42
Chelt. avans	11101	0,23	Venituri avans	827790	16,94
			Profit reportat	30554	0,63
TOTAL	4887356	100	TOTAL	4887356	100

La finele anului 2014, au fost constituite provizioane pentru litigii în sumă totală de 290090lei, reprezentând taxă pe clădire nedatorată și neachitată de SC Locativa SA aflată în litigiu cu Direcția de Impozite și Taxe Locale Botoșani. Întrucât principiul prudenței în exercitarea operațiunilor economico-financiare a impus constituirea acestui provizion, această sumă fiind nedeductibilă fiscal, societatea a achitat impozit asupra acestei sume în valoare de 46.414lei, afectând astfel rezultatul obținut.

7. Repartizarea profitului net

Profitul net realizat în valoare de 20702 lei se propune a fi repartizat astfel:

- lei -

- dividende la Consiliul Local al Municipiului Botoșani	10351
- alte rezerve rămase la S.C. LOCATIVA SA pentru dezvoltare	10351

La propunerea făcută s-a ținut cont de Legea nr. 31/1990 republicată în 1998, și O.G. nr. 64/2001 privind repartizarea



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

profitului la societățile comerciale cu capital integral sau majoritar de stat, modificată și completată.

CAP. III STRUCTURA PERSONALULUI ANGAJAT ȘI CHELTUIELI DE SALARIZARE

În anul 2014 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 – 2, salariați cu contract suspendat -2, salariați angajați – 2 persoane, astfel că la sfârșitul anului societatea a avut un număr de 52 de salariați cu două contracte suspendate.

Structura personalului conform pregătirii:

	01.01.2014	31.12.2014
Personal cu studii superioare	15	16
Personal cu studii medii	15	14
Muncitori calificați	18	18
Muncitori necalificați	2	2

Structura personalului pe categorii de vârstă:

	01.01.2014	31.12.2014
Personal cu vârstă până la 20 ani	-	-
Personal cu vârstă între 21 – 30 ani	-	1
Personal cu vârstă între 31 – 40 ani	5	2
Personal cu vârstă între 41 – 50 ani	20	22
Personal cu vârstă între 51 – 60 ani	25	22
Personal cu vârstă peste 61 ani	0	3

Structura personalului după vechimea în muncă:

	01.01.2014	31.12.2014
Vechime 0%	1	1
Vechime 5%	-	-



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

Vechime 10%	-	2
Vechime 15%	2	1
Vechime 20%	4	5
Vechime 25%	43	41

Analizând structura de personal exprimată mai sus, care are la bază Statul de funcții și Organigrama societății, rezultă că personalul angajat, în procent de 86% are o vechime în activitate de peste 25 de ani.

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 2014 administratorii S.C. LOCATIVA SA Botoșani concluzionează că activitatea desfășurată s-a încadrat în valorile indicatorilor economico-financiar previzionați în prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli aprobat pentru anul 2014, așa cum rezultă din situația de mai jos:

Nr. Crt.	Denumire indicator	U/M	Proгноzat 2014	Realizat 2014	Procentaj (%)
1.	Venituri totale	lei	3.847.000	4.222.577	109,76
2.	Cheltuieli totale	lei	3.808.550	4.127.960	108,38
3.	Profit net	lei	18.450	20.702	112,20
4.	Cifra de afaceri	lei	3.416.500	3.338.988	97,73
5.	Număr mediu de salariați	Pers.	50	50	100,00

6.	Cheltuieli cu salariile	lei	1478270	1.420.461	96,08
7.	Salariu mediu lunar brut	lei	2464	2367	96,06
8.	Productivitatea muncii	lei/sal	76810	84393	109,87
9.	Perioada de recuperare a creanțelor	zile	120	119	100,84
10	Perioada de rambursare a datoriilor	zile	60	15	400

După cum rezultă din situația de mai sus, S.C. LOCATIVA SA Botoșani la data de 31.12.2014 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 97,73%, pe fondul pierderii, în anul 2014 a unor clienți importanți ca volum cum ar fi Nova Apa Serv sau Municipiul Botoșani (pentru spațiul deținut în Incubatorul de Afaceri)

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 2014, 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 2014, 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. 3055/2009, 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 bilanța sintetică, care la rândul ei are la bază bilanțele 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 exercitiul financiar 2014 s-a desfășurat în baza Deciziei nr. 19/08.12.2014 în perioada 10.12.2014-31.12.2014 iar pentru contabilitatea generală în intervalul 16.12.2014 – 15.01.2014. Prin decizia de mai sus s-a constituit Comisia centrală și subcomisiile de inventariere pentru toate gestiunile din cadrul societății.

Lunar, 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.

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



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

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 460871lei. Investițiile au fost realizate cu sume provenite din transferuri ale Municipiului Botoșani și au fost predate către beneficiar, astfel încât, la 31.12.2014 acestea nu se află în soldul imobilizărilor SC Locativa SA. Astfel, în cursul anului 2014, au fost realizate:

Achiziții și modernizări de imobilizări corporale, pentru obiective aflate în administrarea SC Locativa, proprietate privată a Municipiului Botoșani total:		460871
1	Reabilitare imobil Piata 1 Decembrie nr.9	45998
2	Reabilitare imobil Piata 1 Decembrie nr.16	26000
3	Reabilitare imobil Piata 1 Decembrie nr.8	30044
4	Reabilitare imobil 1 Decembrie nr.39	13987
5	Reabilitare imobil 1 Decembrie nr.21	20012
6	Reabilitare imobil 1 Decembrie nr.29	55413
7	Reabilitare imobil 1 Decembrie nr.48	45996
8	Reabilitare imobil 1 Decembrie nr.13	46525
9	Reabilitare imobil 1 Decembrie nr.23	32498
10	Amenajare locuinte sociale Apa-Nova Serv	19043
11	Expertiza tehnică+PT 1 Decembrie 50	8000
12	Expertiza tehnică+PT AL. Unirii 14	12000
13	Expertiza tehnică+PT 1 Decembrie 13	3000
14	Expertiza tehnică+PT 1 Decembrie 14	8000
15	Expertiza tehnică+PT Armeana 48	4000
16	Expertiza tehnică+PT Calugareni 5	2500
17	Expertiza tehnică+PT Tudor Vladimirescu 103	2000
18	Expertiza tehnică+PT P. Tineretului nr.140	4000
19	Expertiza tehnică+PT P. Tineretului nr.135	4000
20	Documentatie tehnica montaj cazan incalzire si apa	2950

	calda imobil Calea Națională nr. 34A	
21	Montaj cazan incalzire si apa calda imobil Calea Națională nr. 34A	29841
22	Branșament apă-canal Savenilor 14	6825
23	Branșament apă-canal 1 Decembrie 79	3698
24	Branșament apă-canal 1 Decembrie 53	6435
25	Racord utilitati spatii comerciale Piata 1 Decembrie	18106
26	Reparatii acoperis imobil Savenilor 18	10000

Pentru anul 2015 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 si transferuri de la proprietar.

În funcție de posibilitățile financiare ale societății, ne propunem achiziționarea unui sistem informatic (soft+hard) pentru creșterea eficienței activității de facturare-încasare-evidenta clienti-persone fizice. Sursa: fonduri proprii.

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 2014 a fost implementat sistemul de control managerial intern, în conformitate cu prevederile OMFP 946/2005, cu modificările și completările ulterioare. Implementarea procedurilor specifice de control intern va fi finalizată în prima jumătate a anului 2015, astfel încât sistemul de control intern al SC Locativa SA să fie în deplină concordanță cu cerințele legislative și cu nevoile concrete ale activităților desfășurate.

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

Președinte,

ing. Mihail Costin Gheorghiu

