

CENTRUL DE RESURSE PENTRU AFACERI VASLUI – CRAV SA  
VASLUI, str. Decebal, nr. 16  
Tel : 0335.427611 ; 0335427614  
E-mail : [centruldeafacerivs@yahoo.com](mailto:centruldeafacerivs@yahoo.com)

## **RAPORT ANUAL** **perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2019**

**ELABORAT:** *Consiliul de Administratie al Societatii « Centrul de Resurse pentru Afaceri-CRAV » SA Vaslui*

**COMPONENTA C.A. :** Presedinte : Țuțuianu Mircea  
Membri: - Nistor Marin  
- Sîrbu Florin

**Actul de numirea C.A.:** Hotărârea A.G.A. nr. 5/2018

## 1. Prezentarea societății

### 1.1. Date de identificare ale societății

Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA este o societate formată prin asocierea Consiliului Județean Vaslui cu Consiliul Local al Municipiului Vaslui.

Societatea a fost înființată în baza Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr. 159/2008 și în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Vaslui nr. 71/2008

Sediul social este situat în Municipiul Vaslui, str. Decebal, nr. 16.

### Datele de identificare sunt:

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J37/1532009

Cod unic de înregistrare: 25377422

Capitalul social subscris este 317.143 lei, deținut astfel:

- ✓ Consiliul Județean Vaslui – 222.000 lei, reprezentând 21.000 de acțiuni nominative, numerotate de la nr. 1 la 21.000, și un procent de 70% din capitalul social;
- ✓ Consiliul Local al Municipiului Vaslui – 95.143 lei, reprezentând 9.000 de acțiuni nominative, numerotate de la nr. 21.001 la 30.000, și un procent de 30% din capitalul social;

Date contact:

Tel./fax: +40-335-427611; 427614

e-mail: centruldeafacerivs@yahoo.com, website: www.crav.ro

Aționari: Consiliul Județean Vaslui – 70% și Consiliul Local Vaslui – 30%

Societatea are ca domeniu principal de activitate:

- Închirierea/subînchirierea bunurilor imobiliare proprii/închiriate;
- Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor;

### 1.2 Obiectul de activitate

Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA este persoană juridică, care, potrivit legislației în vigoare și statutului său, desfășoară următoarele activități:

- Închirierea/subînchirierea bunurilor imobiliare proprii/închiriate;
- Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor;
- Activități de consultanță pentru afaceri și management;
- Alte activități profesionale, științifice și tehnice;
- Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice;
- Activități de design specializat;
- Activități combinate de secretariat;
- Alte activități de tipărire;
- Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat;
- Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi;
- Activități de arhitectură;
- Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea;
- Activități ale agențiilor de publicitate;

### 1.3 Patrimoniu

Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA deține în administrare o clădire, situată în Municipiul Vaslui, str. Decebal, nr. 16, în suprafață construită de 1068,3 mp, suprafață construită desfășurată de 5.350 mp și suprafață utilă de 3.495 mp, având regim de înălțime subsol+parter+2-5 etaje.

De asemenea Centrul dispune de o parcare pentru public și pentru firmele participante la târguri, expoziții și alte manifestări organizate.

#### **1.4 Avantaje competitive**

Principalele avantaje competitive ale Centrului de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA sunt:

- Susținere pentru demararea și dezvoltarea noilor afaceri;
- Ofertă corespunzătoare cantitativ și calitativ de spații pentru desfășurarea activității administrative a firmelor;
- Spații pentru activități de producție tip IMM;
- Spații destinate organizării de târguri și expoziții;
- Servicii de consultanță;
- Prețuri accesibile la închiriere;
- Parcare pentru public și antreprenori;
- Locație accesibilă;

Activitatea societății depinde într-o mare măsură de dezvoltarea spiritului antreprenorial la nivelul Municipiului și județului Vaslui și de atragerea către Centru a unor manifestări, expoziții, spectacole, activități de training, concomitent cu diversificarea serviciilor oferite.

Un avantaj concurențial îl constituie existența spațiilor de parcare, atât pentru public cât și pentru firmele care își desfășoară activitatea în Centru, știut fiind faptul că în Municipiul Vaslui, ca de altfel la nivel de țară locurile de parcare constituie o problemă majoră.

#### **1.5 Factori de succes**

În cursul anului 2019 am constatat ca factorii critici de succes reprezintă elementele esențiale ce asigură succesul și dezvoltarea societății pe termen mediu și lung. Am identificat următorii factori critici de succes:

- Informarea grupurilor țintă (firmele existente în Municipiul Vaslui, populația cu spirit antreprenorial care dorește inițierea unor noi afaceri) cu privire la serviciile și facilitățile oferite de către Centrul de resurse pentru afaceri – CRAV SA;
- Oferirea de servicii de consultanță privitor la înființarea de firme;
- Parteneriate cu firme specializate în formare profesională și training;
- Organizarea de târguri, expoziții, seminarii, în parteneriat cu instituții publice (Biblioteca județeană, Muzeul Județean, Primăria Municipiului Vaslui, Instituții de învățământ, Centrul Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Vaslui);
- Îmbunătățirea proceselor, guvernanta corporativa sănătoasă;
- Sunt contractate serviciile de furnizare a energiei electrice, a gazului metan, de furnizare a apei potabile, cele de salubritate (deșeuri), de internet, telefonie, semnal TV, scutind astfel clienții de a contracta astfel de servicii, fapt care ar implica alocare de timp și resurse financiare;
- Acces permanent în clădire, iar securitatea clădirii ca și a spațiilor închiriate este asigurată prin pază proprie și camere de luat vederi.

## **2. Activitățile de bază ale societății**

### **2.1. Servicii-activități curente**

Serviciile ce au fost furnizate de către Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA în anul 2017 pot fi structurate în următoarele categorii principale:

- Închirierea/subînchirierea bunurilor imobiliare proprii/închiriate;
- Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor;

În detaliu societatea asigură următoarele servicii:

- Închirierea/subînchirierea bunurilor imobiliare proprii/închiriate;
- Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor;
- Activități de consultanță pentru afaceri și management;
- Alte activități profesionale, științifice și tehnice;
- Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice;
- Activități de design specializat;
- Activități combinate de secretariat;
- Alte activități de tipărire;
- Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat;
- Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi;
- Activități de arhitectură;
- Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea;
- Activități ale agențiilor de publicitate;

## **2.2 Principalele probleme cu care se confruntă societatea**

- Performanță energetică scăzută a clădirii, fapt care are ca rezultat creșterea cheltuielilor prin pierderea de energie termică pe timp de iarnă și climatizare neperformantă pe timp de vară;
- Infiltrații de apă din pînza freatică la demisolul clădirii, situație ce face imposibilă închirierea tuturor spațiilor destinate pentru producție;
- Subdimensionarea sistemului de climatizare - încălzire în spațiile cu suprafețe mari (sală conferințe, sală colocvii, holurile de la parterul clădirii, etc.);
- Lipsă sistem climatizare/încălzire în băi și în holurile de la etajele I și II, tronson I;
- Imposibilitatea de a contoriza consumul de energie electrică pentru fiecare spațiu închiriat ( în prezent contorizarea se realizează la fiecare etaj);

## **2.3. Asigurarea calității**

Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA nu a implementat până în prezent un sistem de management al calității, dar în desfășurarea activității curente ține cont de cele 8 principii din managementul calității, și anume :

- orientarea către client;
- leadership;
- implicarea personalului;
- abordarea bazată pe procese;
- abordarea managementului ca sistem;
- îmbunătățirea continuă;
- abordarea pe fapte în luarea deciziilor;
- relații reciproc avantajoase cu furnizorii;

## **2.4 Diagnostic financiar**

Societatea are organizată evidența contabilă în moneda națională, respectiv lei, și întocmește situațiile financiare anuale, având în vedere Legea contabilitatii nr. 82/1991 republicata si Ordinul MFP nr. 1802/2014, cu modificările si completările ulterioare.

Situațiile financiare sunt auditate conform legii.

Bugetul anual este supus aprobării Adunării Generale a Acționarilor.

Bugetul de venituri și cheltuieli a societății a fost aprobat prin HCJ nr. 74/2019 și rectificat prin HCJ nr. 205/2019.

## 2.5. Situatia financiar-contabila

### 2.5.1. Situatia activelor, datoriilor si a capitalurilor proprii

UM = lei

Nr. crt.	Specificatie	Sold la 1 ianuarie 2019	Sold la 31 decembrie 2019
1	Active imobilizate –total, din care:	32.603	58.335
2	Imobilizari corporale	28.218	58.335
3	Imobilizari necorporale	4.385	0
4	Imobilizari financiare	0	
5	Active circulante –total, din care:	449.622	489.183
6	Stocuri	44.510	40.152
7	Creante	182.524	121.823
8	Casa si conturi la banci	222.588	327.208
9	Cheltuieli in avans	0	
10	Datorii : Sume care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an	76.064	74.346
11	Datorii : Sume care trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an	0	
12	Provizioane	26.911	30.773
13	Venituri in avans	0	
14	Capital subscris si varsat	317.143	317.143
15	Rezerve	15.371	21.723
16	Capitalului proprii	379.250	442.399

Lichiditatea societății este bună, iar societatea nu beneficiază de credite bancare. În ceea ce privește politica de dividend, profitul net se repartizează conform legii.

### 2.5.2. Contul de profit si pierdere

UM = lei

Nr. crt.	Specificatie	Realizari in perioada 01.01-31.12.2018	Realizari in perioada 01.01-31.12.2019
1	Cifra de afaceri net, din care :	977.017	1.088.870
2	-productia vanduta	977.017	1.088.870
3	Alte venituri din exploatare	3.940	19.625
4	VENITURI din EXPOATARE -TOTAL	980.957	1.108.495
5	Cheltuieli cu personalul	416.119	445.485
6	Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	15.186	17.749
7	Ajustari de valori privind imob. corporale si necorporale	21.977	22.133
8	Alte cheltuieli de exploatare	346.903	356.861
9	CHELTUIELI de EXPLOATARE –TOTAL	945.702	1.018.299
10	PROFIT din EXPOATARE	35.255	90.196

11	VENITURI FINANCIARE	513	1.085
12	CHELTUIELI FINANCIARE	0	0
13	PROFIT FINANCIAR	513	1.085
14	VENITURI TOTALE	981.470	1.109.580
15	CHELTUIELI TOTALE	945.702	1.018.299
16	PROFIT	35.768	91.281
17	Impozitul pe profit	5.506	13.896
18	PROFITUL NET	30.262	77.385

### 2.5.3. Alte informatii

UM = lei

Nr. crt.	Specificatie	Valoare la 31.12.2018	Valoare la 31.12.2019
1	Casa in lei	16.977	34.090
2	Conturi curente la banci	205.611	293.118
3	Datorii, din care :	76.064	74.346
4	-datorii comerciale si alte conturi asimilate	29.003	26.298
5	Datorii in legatura cu personalul si asimilate	18.217	22.292
6	Datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale si bugetul de stat	24.644	21.556

### 2.5.4. Date informative

UM = lei

Nr. crt.	Specificatie	Suma
1	<b>PLATI RESTANTE –TOTAL, din care :</b>	0
2	Furnizori restanti, din care :	0
3	-peste 30 zile	0
4	-peste 90 zile	0
5	-peste un an	0
6	Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul local	0

## 3. Obiective si criterii de performanta

### 3.1 Obiective

#### 3.1.1 Obiectivele Consiliului de Administrație in anul 2019

În urma analizelor efectuate, principalele obiective ale Consiliului de Administrație pe perioada mandatului 2018-2022 sunt următoarele:

- 1) Creșterea permanentă a procentului de ocupare a spațiilor existente și a gradului de satisfacție al clienților noștri prin servicii mai bune calitativ și cantitativ;
- 2) Îmbunătățirea continuă a relației cu terții (clienți, acționari, autorități publice, etc.) prin dezvoltarea și diversificarea mijloacelor de comunicare, informare și consultanță;
- 3) Creșterea gradului de încasare a contravalorii contractelor în derulare;
- 4) Rentabilizarea societății pe principii de eficiență economică, prin implementarea unui sistem de management modern, bazat pe atingerea obiectivelor stabilite și realizarea criteriilor de performanță;
- 5) Îmbunătățirea modelului de management al societății;
- 6) Creșterea performanței personalului;
- 7) Creșterea performanței financiare;

### 3.1.2 Măsuri întreprinse pentru atingerea obiectivelor

Pentru realizarea obiectivelor asumate în anul 2019, în Planul de Administrare, s-a avut în vedere următoarele:

- S-au întreprins acțiuni intense de promovare a facilităților societății (site propriu, facebook, mass media locală, panou led centru oraș, etc.);
- S-au efectuat campanii de informare în unitățile de învățământ, pentru organizarea unor activități specifice (Ziua școlii, conferințe, mici spectacole);
- S-au organizat târguri și expoziții în spațiul exterior – parcare (dealeri auto);
- S-a făcut o comunicare permanentă cu clienții existenți privitor la plata chiriei și a utilităților aferente spațiilor în care își desfășoară activitatea;
- S-au încheiat parteneriate cu firme specializate de formare profesională;
- S-au organizat activități comune cu instituțiile publice reprezentative (Primăria Municipiului Vaslui, Consiliul Județean Vaslui, Instituția Prefectului Județului Vaslui, etc.);
- S-a implementat un sistem transparent și eficient de luare a deciziilor, de implementare a acestora și monitorizare a rezultatelor;
- S-au îmbunătățit performanțele financiare prin eficientizarea unor activități, reducerea unor categorii de cheltuieli;
- S-a revizuit politica de tarifare;

#### Situația îndeplinirii obiectivelor și criteriilor de performanță

În vederea stabilirii performanțelor privind administrarea societății de către Consiliul de Administrație, A.G.A. a stabilit un număr de 10 indicatori financiari, nefinanțari și de guvernanță corporativă care însumează 100 de puncte, detaliați astfel:

- 5 indicatori financiari – 20 puncte
- 3 indicatori nefinanțari – 20 puncte
- 2 indicatori de guvernanță corporativă – 60 puncte

Pentru anul 2019 la indicatorul „*creanțe restante*” am avut planificată suma de 30 mii lei. Conform datelor din situațiile financiare anuale, societatea a înregistrat sume pe care nu le-a încasat la termenul stabilit în valoare de 68,5 mii lei, fapt ce a dus la îndeplinirea acestui indicator în procent de doar 43,80 %, cu un punctaj aferent de 0,44.

„*Cheltuielile totale*”, al doilea indicator financiar a fost dus la îndeplinire în procent de 88,38 %, deoarece pentru anul 2019 ne-am programat să efectuăm cheltuieli în cuantum de 900 mii lei, realizatul fiind de 1018,3 lei.

În ceea ce privește „*procentul costurilor salariale*”, pentru anul 2019 avem prevăzut un coeficient de 39,20 %. Având în vedere ca procentul obținut la finele anului este de 43,80 %, iar numărul punctelor programate pentru acesta este de 5, în urma calculelor efectuate rezultă ca din cele 5 puncte au fost obținute 4,48.

Conform planului de administrare, în anul 2019 ne-am propus să obținem un profit net de 43 mii lei. Având în vedere că încasările au fost peste așteptările din momentul întocmirii planului de administrare și fondurile au fost utilizate eficient și economic, în anul 2019 am reușit să obținem un profit aproape dublu, și anume 77,40 mii lei. În consecință, acest indicator a fost îndeplinit în proporție de 180%.

Un ultim indicator din categoria indicatori financiari este „*venituri totale*”.

Pentru anul 2019, acest indicator era prevăzut în cuantum de 950 mii lei, cu o participare în total indicatori de 3 puncte. Procentul de realizare a veniturilor totale este de 116,80 %, ceea ce face ca punctajul obținut să fie de 3,51.

În sinteză, menționăm că indicatorii financiari, care au fost planificați ca în totalul indicatorilor de performanță să aibă o contribuție de 20 puncte, au realizat în anul anterior un număr de 23,65 puncte.

Un prim indicator nefinanciar îl constituie *“numărul mediu de salariați”*. Acest indicator are o pondere de 12% din total indicatori. Numărul mediu de salariați programați pentru anul 2019 a fost de 11, iar în execuție numărul acestora a fost de 10, asta din cauza faptului că în timpul anului 2019, în urma modificărilor care au avut loc la conducerea societății, un post a devenit vacant.

Al doilea indicator nefinanciar pe care îl avem în vedere este cel privitor la *“numărul de reclamații/număr reclamații rezolvate”*. În anul 2019 nu am înregistrat nicio reclamație, astfel că punctajul pe care îl luăm în calcul atât la programat cât și la realizat este de 6.

La al treilea indicator nefinanciar *“Cheltuieli de investiții”* am avut planificat conform planului de administrare plăți pe partea de investiții în cuantum de 41 mii lei, iar în urma achiziționării unui autoturism, am efectuat investiții în valoare de 47,90 mii lei. Acest indicator a fost îndeplinit în proporție de 116,83 %.

La indicatorii de guvernare corporativă numărul de puncte este de 60, câte 30 de puncte la fiecare dintre cei doi indicatori.

La indicatorul *“stabilirea, revizuirea și raportarea la timp a indicatorilor de performanță a întreprinderii”* nu am avut atenționări pentru nedepunere sau depunere cu întârziere a diferitelor situații solicitate de diverse autorități ale statului, astfel că la calculul indicatorilor se are în vedere atât la program cât și la realizat cuantumul de 30 puncte.

Aceeași situație o avem și la cel de-al doilea indicator de guvernare corporativă și anume *“stabilirea și respectarea politicilor de transparență și comunicare”*. Aici avem în vedere publicarea pe site-ul societății a tuturor documentelor prevăzute de legislația specifică privind guvernarea corporativă. Nu au fost abateri la procesul de transparență și comunicare și din această cauză punctajul de 30 se ia în calcul atât la program cât și la realizat.

Prin însumarea punctelor de la indicatorii financiari, nefinanciari și de guvernare corporativă, rezultă un punctaj general de 102,9 puncte, mai mare cu 2,9 procente față de punctajul asumat în momentul semnării contractelor de mandate cu organul de conducere superior al societății, Adunarea Generală a Acționarilor.

Sinteza indicatorilor de performanță pentru anul 2019 sunt prezentați în anexa la prezentul raport.

În final concluzionăm ca în anul 2019 activitatea s-a desfășurat în condiții bune, urmând ca în anul următor să identificăm acei factori care ar putea îmbunătăți și mai bine activitatea cu implicații pozitive asupra realizării obiectivelor și a criteriilor de performanță stabiliți în Planul de Administrare.

## **CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE :**

**Președinte: Țuțuianu Mircea**

**Membri: Nistor Marin**

**Sîrbu Florin**