

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

RAPORT ANUAL
perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2022

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. 4/2022

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 activităților administrative a firmelor;
- Spații pentru activități de producție tip IMM;
- Prețuri accesibile la închiriere;
- Parcare pentru 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 2022 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;
- Parteneriate cu firme specializate în formare profesională și training;
- Organizarea de expoziții și 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 2022 pot fi structurate în următoarele categorii principale:

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

În detaliu societatea asigură următoarele servicii:

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

- Alte activități profesionale, științifice și tehnice;
- Activități de design specializat;
- Activități combinate de secretariat;
- Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat;
- Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi;
- 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 încă 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;
- 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 contabilității nr. 82/1991 republicată și Ordinul MFP nr. 1802/2014, cu modificările și 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 H CJ nr. 20/2022.

2.5. Situația financiar-contabilă

2.5.1. Situația activelor, datoriilor și a capitalurilor proprii

Nr. crt.	Specificatie	UM = lei	
		Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022
1	Active imobilizate –total, din care:	66.108	83.328
2	Imobilizari corporale	66.108	83.328
3	Imobilizari necorporale	0	0
4	Imobilizari financiare	0	

5	Active circulante –total, din care:	584.072	755.455
6	Stocuri	28.653	19.904
7	Creante	55.815	30.803
8	Casa si conturi la banci	499.604	704.748
9	Cheltuieli in avans	0	
10	Datorii : Sume care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an	85.789	125.095
11	Datorii : Sume care trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an	0	
12	Provizioane	20.125	6.638
13	Venituri in avans	0	
14	Capital subscris si varsat	317.143	317.143
15	Rezerve	32.530	44.563
16	Capitalui proprii	544.266	707.050

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

Nr. crt.	Specificatie	UM = lei	
		Realizari in perioada 01.01-31.12.2021	Realizari in perioada 01.01-31.12.2022
1	Cifra de afaceri net, din care :	1.087.133	1.263.184
2	-productia vanduta	1.087.133	1.263.184
3	Alte venituri din exploatare	1.654	2.352
4	VENITURI din EXPLOATARE -TOTAL	1.088.787	1.265.536
5	Cheltuieli cu personalul	484.062	501.776
6	Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	14.383	14.701
7	Ajustari de valori privind imob. corporale si necorporale	16.397	27.330
8	Alte cheltuieli de exploatare	275.130	269.388
9	CHELTUIELI de EXPLOATARE –TOTAL	986.209	1.028.756
10	PROFIT din EXPLOATARE	102.578	236.780
11	VENITURI FINANCIARE	749	3.870
12	CHELTUIELI FINANCIARE	0	0
13	PROFIT FINANCIAR	749	3.870
14	VENITURI TOTALE	1.089.536	1.269.406
15	CHELTUIELI TOTALE	986.209	1.028.756
16	PROFIT	103.327	240.650
17	Impozitul pe profit	15.706	36.579
18	PROFITUL NET	87.621	204.071

2.5.3. Alte informatii

Nr. crt.	Specificatie	UM = lei	
		Valoare la 31.12.2021	Valoare la 31.12.2022
1	Casa in lei		
2	Conturi curente la banci	27.408	29.328
3	Datorii, din care :	472.196	675.420
4	-datorii comerciale si alte conturi asimilate	85.789	125.095
5	Datorii in legatura cu personalul si asimilate	39.583	63.425
6	Datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale si bugetul de stat	21.488	21.591
		19.173	32.225

2.5.4. Date informative

Nr. crt.	Specificatie	UM = lei	
		Suma	
1	PLATI RESTANTE -TOTAL, din care :		
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 2022

În urma analizelor efectuate, principalele obiective ale Consiliului de Administrație pe perioada mandatului 2022-2026 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 Măsurile întreprinse pentru atingerea obiectivelor

Pentru realizarea obiectivelor asumate în anul 2022, în Planul de Administrare, s-a avut în vedere următoarele:

- S-au întreprins acțiuni de promovare a facilităților societății (site propriu, mass media locală, etc.);
- S-au efectuat campanii de informare în unitățile de învățământ, pentru organizarea unor activități specifice (Ziua școlii, conferințe, mici spectacole);
- 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;

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, nefinanciari și de guvernanță corporativă care însumează 100 de puncte, detaliați astfel:

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

Pentru anul 2022 la indicatorul „creanțe restante” am avut planificată suma de 55 mii lei. Conform datelor din situațiile financiare anuale, societatea a înregistrat sume pe care nu le-a încasat la termenul stabilit în valoare de 13,28 mii lei, fapt ce a dus la îndeplinirea acestui indicator, cu un punctaj aferent de 4,14 puncte.

„Cheltuielile totale”, al doilea indicator financiar a fost realizat în procent de 91,37 %, deoarece pentru anul 2022 ne-am programat să efectuăm cheltuieli în cuantum de 940 mii lei, realizatul fiind de 1028,76 mii lei.

În ceea ce privește „procentul costurilor salariale”, pentru anul 2022 avem prevăzut un coeficient de 55 %. Având în vedere ca procentul obținut la finele anului este de 48,77 %, iar numărul punctelor programate pentru acesta este de 3, în urma calculelor efectuate rezultă ca indicator a fost îndeplinit în procent de 3,36%.

Conform planului de administrare, în anul 2022 ne-am propus să obținem un profit net de 50 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 2022 am reușit să obținem un profit de 204,07 mii lei. În consecință, acest indicator a fost îndeplinit în proporție de 408 %.

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

Pentru anul 2022, acest indicator era prevăzut în cuantum de 1000 mii lei, cu o participare în total indicatori de 7 puncte. Procentul de realizare a veniturilor totale este de 127 %, ceea ce face ca punctajul obținut să fie de 8,89.

În sinteză, menționăm că indicatorii financiari, care au fost planificați ca în totalul indicatorilor de performanță sa aibă o contribuție de 20 puncte, au realizat în anul anterior un număr de 46,78 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 2022 a fost de 9, iar în execuție numărul acestora a fost tot de 9, ceea ce a dus la îndeplinirea indicatorului în procent de 100%.

Al doilea indicator nefinanciar pe care îl avem în vedere este cel privitor la „numărul de reclamații/număr reclamații rezolvate”. În anul 2022 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.

Prin Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2022 s-a prevăzut și aprobat pentru investiții suma de 44,74 mii lei, această sumă fiind repartizată pentru modernizarea sistemului de climatizare în clădirea societății.

Această investiție aprobată a fost realizată pe parcursul anului 2022, iar suma totală cheltuită a fost de 44,50 mii lei, indicatorul fiind realizat în proporție de 108 % cu un punctaj aferent de 2,16.

La indicatorii de guvernanță 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.

Aceași situație o avem și la cel de-al doilea indicator de guvernanță 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 guvernanța 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, nonfinanciari și de guvernanță corporativă, rezultă un punctaj general de 126,94 puncte, mai mare cu 26,94 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 2022 sunt prezentați în anexa la prezentul raport.

În final concluzionăm, având în vedere și situația economică dificilă de la nivel mondial, ca în anul 2022 activitatea s-a desfășurat în condiții bune, urmând ca în anul următor să identificăm acei factori care ar putea îmbunătăți 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