

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

RAPORT ANUAL
perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2021

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

Acționari: 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;
- 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 2021 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 2021 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;

- 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;
- 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 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 colocolvii, 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 H CJ nr. 72/2021.

2.5. Situatia financiar-contabila

2.5.1. Situatia activelor, datoriilor si a capitalurilor proprii

UM = lei

Nr. crt.	Specificatie	Sold la 1 ianuarie 2021	Sold la 31 decembrie 2021
1	Active imobilizate –total, din care:	40.149	66.108
2	Imobilizari corporale	40.149	66.108
3	Imobilizari necorporale	0	0
4	Imobilizari financiare	0	
5	Active circulante –total, din care:	560.978	584.072
6	Stocuri	32.408	28.653
7	Creante	103.562	55.815
8	Casa si conturi la banci	425.008	499.604
9	Cheltuieli in avans	0	
10	Datorii : Sume care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an	68.230	85.789
11	Datorii : Sume care trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an	0	
12	Provizioane	31.235	20.125
13	Venituri in avans	0	
14	Capital subscris si varsat	317.143	317.143
15	Rezerve	27.364	32.530
16	Capitalului proprii	501.662	544.266

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 01.01-31.12.2020	Realizari in perioada 01.01-31.12.2021
1	Cifra de afaceri net, din care :	1.007.200	1.087.133
2	-productia vanduta	1.007.200	1.087.133
3	Alte venituri din exploatare	8.732	1.654
4	VENITURI din EXPOATARE -TOTAL	1.015.932	1.088.787
5	Cheltuieli cu personalul	463.136	484.062
6	Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	14.263	14.383
7	Ajustari de valori privind imob. corporale si necorporale	18.186	16.397
8	Alte cheltuieli de exploatare	254.458	275.130
9	CHELTUIELI de EXPLOATARE –TOTAL	903.782	986.209
10	PROFIT din EXPOATARE	112.150	102.578
11	VENITURI FINANCIARE	673	749
12	CHELTUIELI FINANCIARE	0	0

13	PROFIT FINANCIAR	673	749
14	VENITURI TOTALE	1.016.605	1.089.536
15	CHELTUIELI TOTALE	903.782	986.209
16	PROFIT	112.823	103.327
17	Impozitul pe profit	17.149	15.706
18	PROFITUL NET	95.674	87.621

2.5.3. Alte informatii

Nr. crt.	Specificatie	UM = lei	
		Valoare la 31.12.2020	Valoare la 31.12.2021
1	Casa in lei	20.514	27.408
2	Conturi curente la banci	404.494	472.196
3	Datorii, din care :	68.230	85.789
4	-datorii comerciale si alte conturi asimilate	22.517	39.583
5	Datorii in legatura cu personalul si asimilate	20.639	21.488
6	Datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale si bugetul de stat	22.334	19.171

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 2021

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 Măsurile întreprinse pentru atingerea obiectivelor

Pentru realizarea obiectivelor asumate în anul 2021, 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, 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 2021 la indicatorul „creanțe restante” am avut planificată suma de 15 mii lei. Conform datelor din situațiile financiare anuale, societatea a înregistrat sume pe care nu le-a încasat la termenul stabilit în valoare de 29,9 mii lei, fapt ce a dus la îndeplinirea acestui indicator în procent de doar 50,16 %, cu un punctaj aferent de 0,36.

„Cheltuielile totale”, al doilea indicator financiar a fost realizat în procent de 92,27 %, deoarece pentru anul 2021 ne-am programat să efectuăm cheltuieli în cuantum de 910 mii lei, realizatul fiind de 986,2 mii lei.

În ceea ce privește „procentul costurilor salariale”, pentru anul 2021 avem prevăzut un coeficient de 39,20 %. Având în vedere că procentul obținut la finele anului este de 49,10 %, iar numărul punctelor programate pentru acesta este de 5, în urma calculelor efectuate rezultă că indicatorul a fost îndeplinit doar într-un procent de 79,83%.

Conform planului de administrare, în anul 2021 ne-am propus să obținem un profit net de 45 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 2021 am reușit să obținem un profit de 103,3 mii lei. În consecință, acest indicator a fost îndeplinit în proporție de 229,55%.

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

Pentru anul 2021, acest indicator era prevăzut în cuantum de 965 mii lei, cu o participare în total indicatori de 3 puncte. Procentul de realizare a veniturilor totale este de 112,90 %, ceea ce face ca punctajul obținut să fie de 3,39.

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 26,30 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 2021 a fost de 11, iar

în execuție numărul acestora a fost de 10, asta din cauza faptului ca în timpul anului 2018, în urma modificărilor care au avut loc la conducerea societății, un post a devenit vacant, iar actuala conducere executivă a considerat că nu mai este necesară angajarea unei noi persoane, fapt ce putea genera cheltuieli salariale suplimentare.

Al doilea indicator nonfinanciar pe care îl avem în vedere este cel privitor la *“numărul de reclamații/număr reclamații rezolvate”*. În anul 2021 nu am înregistrat nicio reclamație, astfel că punctajul pe care îl luăm în calcul atît la programat cît și la realizat este de 6.

La al treilea indicator nonfinanciar *“Cheltuieli de investiții”* am avut planificat conform planului de administrare plăți pe partea de investiții în cuantum de 43 mii lei.

Pentru Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2021 s-a prevăzut și aprobat pentru investiții suma de 43 000 lei sens , această sumă repartizându-se astfel: 7000 lei pentru barieră de acces în parcare societății; 26 000 lei pentru modernizarea sistemului de climatizare în clădirea societății; 10 000 lei pentru realizarea unei firme luminoase *“CRAV”* pentru partea de Nord a clădirii societății.

Cele 3 investiții aprobate au fost realizate pe parcursul anului 2021, iar suma totală cheltuită a fost de 42 354,91 lei , indicatorul fiind realizat în proporție de 98,50%.

La indicatorii de guvernanta 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 atît la program cît și la realizat cuantumul de 30 puncte.

Aceași situație o avem și la cel de-al doilea indicator de guvernanta 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 guvernanta corporativă. Nu au fost abateri la procesul de transparență și comunicare și din această cauză punctajul de 30 se ia în calcul atît la program cît și la realizat.

Prin însumarea punctelor de la indicatorii financiari, nonfinanciari și de guvernanta corporativă, rezultă un punctaj general de 105,19 puncte, mai mare cu 5,19 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 2021 sunt prezentați în anexa la prezentul raport.

În final concluzionăm, având în vedere și situația de pandemie pe care am traversat-o, ca în anul 2021 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