

Sigilat digital de:

Judetul Vaslui

Inregistrat cu: Nr. lucrare 42/19501 din

14.05.2026 / Nr. act (RU)19576 din

14.05.2026

Data: 14.05.2026 14:56:08 (GMT+03:00)



RAPORT PRIVIND ACTIVITATEA

DIRECTORULUI PENTRU ANUL 2025

În anul 2025, activitatea la SC Centrul de Resurse pentru Afaceri CRAV – SA Vaslui, s-a desfășurat sub conducerea Adunării Generale a Acționarilor , formată din domnii Ștefan Gheorghe, Chirica Lucian Corneliu și Jinga Lucian Cristinel și a Consiliului de Administrație, format din domnii Țuțuianu Mircea, Nistor Marin și Sîrbu Florin.

Conducerea și organizarea activității la SC Centrul de Resurse pentru Afaceri CRAV – SA Vaslui, a revenit domnului Sîrbu Florin, în calitate de director mandatat conform, OUG 109/2011 privind guvernanța corporativă.

Prin prezentul raport se are în vedere evaluarea directorului care vizează atât execuția contractului de mandat cât și componenta de management a planului de administrare.

Principalul obiect de activitate al societății este închirierea spațiilor care au următoarele destinații: sală de conferințe, săli de cursuri, birouri, spații de producție localizate la demisolul clădirii precum și parcare societății care începând cu luna August 2025,este destinată închirierii de către chiriașii societății, riverani pe bază de contract de închiriere, precum și de către oricare alte persoane pe bază de tichet.

Pentru îndeplinirea obiectivelor și criteriilor de performanță, societatea a avut la dispoziție un număr de 64 de birouri din care, 6 birouri tehnice cu o suprafață de 1.132 mp, un spațiu tip bar în suprafață de 90 mp, situat la parterul clădirii în partea sudică, un spațiu pentru activități de fitness de 170 mp, sală de conferințe și sala de cursuri situate la etajul 1. La parterul clădirii funcționează Serviciul Public Comunitar Local de Evidență a Persoanelor Vaslui.

Suprafața construită este de 5.350 mp din care 3.415 mp este suprafața utilă, diferența reprezentând spații comune și spații tehnice. Din suprafața utilă doar 2.053 mp, reprezintă spații ce pot fi închiriate din care, 409 mp la demisol și 1.844 mp la parterul și etajele clădirii, incluzând aici sala de conferințe cât și sala pentru cursuri și colocvii.

Prin preocuparea conducerii societății dar și acționariatului s-a reușit ca în anul 2025, spațiile cu destinație pentru birouri să fie ocupate în procent de 98% iar spațiile de producție în procent de peste 75%, procent influențat negativ de faptul că o suprafață de 58,67 mp nu

poate fi închiriată întrucât este zonă inundabilă la căderi masive de ploaie , când nivelul pânzei freatice este ridicat.

La sala de conferințe cât și la sala de cursuri, în anul 2025 au fost un număr de 46 de activități desfășurate de asociații, instituții publice, societăți comerciale, unități de învățământ, partide politice dar și de societăți de formare profesională pe diferite domenii de activitate, comparativ cu 55 activități câte au fost în anul 2024.

La finele exercițiului bugetar 2025 în clădirea SC Centrul de Resurse pentru Afaceri CRAV – SA Vaslui, desfășurau activități un număr de 44 de operatori economici. S-a constatat o stabilitate a chirișilor în clădirea societății care a avut ca rezultat gradul ridicat de ocupare a suprafețelor de închiriat. De altfel numărul celor plecați sau a celor veniți este mic sub aspect numeric.

Ca în fiecare an și în anul 2025 s-a acordat o atenție sporită pentru întreținerea clădirii Centrului de Resurse pentru Afaceri – CRAV, asigurarea de condiții optime de lucru pentru chiriași cât și menținerea unui climat de siguranță în exteriorul și interiorul clădirii prin menținerea în funcțiune a celor 43 camere de luat vederi monitorizate de la biroul “Info” de la parterul clădirii.

Concluzii desprinse din analiza activității societății pentru anul 2025:

1. Capitalul social al societății

Capitalul social al societății a fost înregistrat corect fiind în concordanță cu actul constitutiv. Nu au avut loc majorări a capitalului social sau modificări de altă natură.

Capitalul social este divizat în 30.000 de acțiuni cu valoare nominală de 10,57143 lei/acțiune. Structura acționariatului societății la data de 31.12.2024 este următoarea:

Nr. Crt.	Structura acționari	%	Nr. acțiuni	Valoare
1	Consiliul Județean Vaslui	70	21.000	222.000
2	Consiliul Local Vaslui	30	9.000	95.143
	Total	100	30.000	317.143

2. Analiza veniturilor și cheltuielilor

2.1 Venituri:

În perioada analizată s-au înregistrat venituri totale în valoare de 1.538.333 lei cu 8.333 lei mai mult față de veniturile prognozate în Bugetul de Venituri și Cheltuieli, ceea ce reprezintă o creștere de 100,54%.

Comparativ cu anul 2024, la capitolul venituri s-a înregistrat o creștere de 103.833 lei care se datorează în principal faptului că pentru anul 2024 s-au înregistrat venituri prin creșterea chiriei /mp , dar și datorită faptului că în perioada cât a funcționat , parcare a generat venituri totale în sumă de 33.514 lei, inclusiv TVA.

La sala de conferințe și colocvii s-au înregistrat venituri de 20.100 lei față de 33.100 lei în anul 2024 și 41.735 lei în anul 2023.

Principala sursă de venituri a fost cea care a rezultat din închirierea spațiilor cu această destinație, respectiv 1.233.281 lei care reprezintă 80,32% din totalul veniturilor, iar din acestea, doar 1,30% adică suma de 20.100 lei s-a realizat din activități desfășurate la sala de conferințe și sala de colocvii. S-a facturat și s-a încasat suma de 2.390 lei cu titlu de penalități pentru creanțe încasate peste termenul de plată prevăzut în contractele de închiriere față de 1.611 lei în anul 2024, 1.145 lei în anul 2023, 960 lei în anul 2022 și 817 lei în anul 2021, situație care dovedește preocupare pentru încasarea creanțelor în termenele contractuale.

În același context este de precizat și faptul că în cursul anului 2025 nu a fost nicio acțiune judecătorească pentru recuperarea de creanțe îndreptată împotriva chiriașilor, așa cum a fost de altfel și în anul 2024, anul 2023, precum și în anul 2022.

2.2 Cheltuieli:

În cursul anului 2025, s-au efectuat cheltuieli totale în sumă de 1.311.454 lei care reprezintă 102,05 % față de suma prognozată în Bugetul de Venituri și Cheltuieli.

Se constată o creștere a cheltuielilor față de anul 2024 cu 100.649 lei ,respectiv de la 1.210.805 lei în anul 2024, la 1.311.454 lei în anul 2025.

Depășiri mai mari la cheltuieli față de prognozat s-au înregistrat la următoarele capitole:

- "Cheltuieli privind energia electrică și apa", rândul 38 – unde depășirea a fost de 116,85%, respectiv 222.019 lei , față de 190.000 lei aprobat. Situația se datorează faptului că în anul 2025 s-au înregistrat creșteri de preț facturat , atât la energia electrică , de la 0,952 lei/ KWh în anul 2024, la 1,0246 lei /KWh în anul 2025, cât și la gaze naturale de la 3,75 lei/ mc în anul 2024, la 3,90 lei/mc în anul 2025. De asemenea , s-a înregistrat o ușoară creștere la consumul de energie electrică, de la 178.300 KWh în anul 2024, la 180.294 KWh în anul 2025, iar la consumul de gaze s-a înregistrat o creștere de la 15.062 mc în anul 2024, la 17.300 mc în anul 2025.
- "Cheltuieli cu taxele și impozitele", rândul 85 – unde depășirea a fost de 114,89%, respectiv 145.650 lei , față de 126.766 lei aprobat. Situația se datorează faptului că în cursul anului 2025 s-a achiziționat sistemul automat de acces barieră, în valoare de 140.000 lei , care a influențat acest capitol prin TVA- ul aferent , care a fost în sumă de 29.400 lei.

- ”Cheltuieli cu amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale”, rândul 121 – unde depășirea a fost de 122,78%, respectiv 54.706 lei , față de 44.554 lei aprobat. Situația se datorează faptului că s-au impus și s-au înregistrat amortizările aferente noii investiții, respectiv a sistemului de barieră.

Creșteri, dar nesemnificative s-au înregistrat și la capitolele : ”Cheltuieli cu serviciile bancare”, rândul 68 – cu 126 lei și ”Cheltuieli cu alte servicii executate de terți”, rândul 69 – cu 2.374 lei.

3. Rezultatul Brut

La data de 31.12.2025 s-a înregistrat un profit brut de 226.879 lei față de 245.000 lei prognozat, adică 92,60 % , dar mai mare față de anul 2024, când a fost de 223.705 lei.

S-a înregistrat un profit net de 190.578 lei față de 206.000 lei prognozat adică 92,51%.

Profitul net urmează a fi repartizat în fond de rezervă, sursă proprie de finanțare și vărsăminte la bugetul de stat și local.

4. Alte aspecte

- Lichiditatea societății la data de 31.12.2025 era de 765.553 lei față de 798.382 lei la data de 31.12.2024 și 781.715 lei la sfârșitul anului 2023. Societatea nu beneficiază de credite bancare; Lichiditatea a fost influențată de investiția de 140.000 lei realizată în anul 2025.
- La data de 31.12.2025, nu erau furnizori restanți;
- Câștigul mediu lunar pe salariat (lei/persoană) determinat pe baza cheltuielilor de natură salarială a fost de 5.012 lei față de 4.416 lei în anul 2024 și 4.157 lei în anul 2023;
- Productivitatea muncii în unități valorice pe total personal mediu (lei/persoană) – 167.918 lei față de 167.222 lei prognozat și 155.874 lei realizat în anul 2024;
- Creanțe restante la data de 31.12.2025 –la fel ca la sfârșitul anului 2024.
- S-au respectat tarifele de închiriere stabilite prin decizia Consiliului de Administrație;
- Nu au fost reclamații cu privire la serviciile prestate de societate și nici cu privire raporturile contractuale;
- Pe site-ul societății au fost publicate toate documentele prevăzute de legislația în vigoare;

5. Principalele probleme cu care se confruntă societatea

- Performanță energetică încă scăzută a clădirii, fapt care are ca rezultat pierderea de energie termică pe timp de iarnă și climatizare neperformantă pe timp de vară;
- Infiltrații de apă din pânza 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), situație care generează explicații suplimentare față de chiriași;
- Spațiile din interiorul clădirii aducătoare de venituri sunt relativ reduse, respectiv 2461.31 mp care reprezintă doar 46% din suprafața construită și 70,4% din suprafața utilă.

Având în vedere rezultatele obținute în cursul anului 2025, apreciez că împreună cu echipa societății și membrii Consiliului de Administrație putem prezenta garanții pentru îndeplinirea indicatorilor de performanță în anul financiar 2026 atât pentru Consiliul de Administrație cât și pentru directorul executiv al societății.

6. Indicatori de performanță

6.1. Indicatori financiari

1.Marja profitului din exploatare: Profit din exploatare/Cifra de afaceri netă = $199.742/1.508.806=13,23\%$ față de 9% prevăzut, indicator îndeplinit care reprezintă 5% din total indicatori , realizat **7,35 puncte**.

2.Marja netă a profitului: Profit net/Cifra de afaceri netă/ respectiv $190.578/1.508.806=12,63\%$ față de 8% prevăzut, indicator îndeplinit care reprezintă 10% din total indicatori. Îndeplinit în procent de 157,87% , punctaj obținut **15,78 puncte**.

3.Rata lichidității curente : active circulante/Datorii curente adică $852.127/90.290=9,44$ față de 3% prevăzut,indicator îndeplinit care reprezintă 10% din total indicatori procent 314,66% respectiv **31.40 puncte**.

4.Rata de plată a dividendelor: Dividende plătite/Profit net respectiv $90.901 \text{ lei } /181.802 \text{ lei } = 50\%$ față de 50% prevăzut, indicator îndeplinit care reprezintă 15% din total indicatori respectiv **15 puncte**.

5.Rata de rotație a activelor: Cifra de afaceri netă/ Valoarea medie a activelor respectiv $1.508.806/1.016.229 \text{ lei } =1,48 \%$ față de 0.75 % prevăzut, indicator îndeplinit care reprezintă 15 % din total indicatori ,respective **29,59 puncte**.

Indicatorii financiari reprezintă 55 % din totalul indicatorilor de performanță, iar prin cumulul indicatorilor realizați rezultă un procent de îndeplinire de 99,12 puncte.

6.2 Indicatori nefinanciari

6. Cota de piață: Cifra de afaceri netă/Total venituri din activitatea de bază $1.508.806/1.538.806=0.98\%$ prevăzut 0,02% , indicator îndeplinit reprezintă 10% din total, realizat **49 puncte**.

7. Nr.mediu ore formare/angajat = Total nr.ore formare/Total nr.de angajați = $80 \text{ ore}/9 \text{ angajați}=13 \text{ ore}$,prevăzut 18 ore, reprezintă 10 puncte din total, realizat **7,22 puncte**.

8. Nr.de instruiți în materie de siguranță= Nr.total de instruiți realizate pe parcursul anului, realizat 12 instruiți prevăzut 4, reprezintă 5 puncte, realizat **15 puncte**.

Indicatorii nefinanciari reprezintă 25% din totalul indicatorilor de performanță iar prin cumulul indicatorilor realizați rezultă un procent de îndeplinire de 71,02 puncte.

Guvernanța Corporativă:

9.Crearea de locuri de muncă. Număr echivalent norma întreagă de angajați. Toți angajații sunt cu normă întreagă și reprezintă **10 puncte**.

10. Politica de gestionare a riscurilor. Stabilirea politicilor de gestionare a riscurilor. Indicatorul reprezintă **10 puncte**.

Indicatorii de guvernanță corporativă reprezintă 20% din totalul indicatorilor de performanță, iar prin cumulul indicatorilor realizați rezultă un procent de îndeplinire de 20 puncte.

Concluzionând se poate constata că indicatorii de performanță ai directorului au fost îndepliniți într-un procent 190,32%.

Consiliul de administrație,