

S.C. APARTAMENTUL S.A.



PITEȘTI, Str. Depozitelor, Nr 39 bis, Jud. Argeș

Tel: 0248 / 632 677 Fax: 0248 /634 240, e-mail: apartamentulsa@yahoo.com

CIF: RO 129170, Nr. înreg. ORC:J03 /05/1991; Capital social subscris și vărsat: 345.500 lei

NR. 1052/26.07.2013

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR

ASUPRA REZULTATELOR ECONOMICO – FINANCIARE OBTINUTE ÎN SEMESTRUL I 2013

S.C. APARTAMENTUL S.A. a desfășurat activitatea de producție și cea economico – financiară în sem. I 2013 în conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 cu modificările ulterioare, Legea contabilității nr. 82/1991 actualizată, aplicând Reglementările contabile conforme cu directivele europene, Directiva a IV-a a CEE aprobate prin **Ordinul nr. 3055/29.10.2009, modificat și completat prin Ordinul nr.2869/2010.**

Principala activitate pe care o desfășoară societatea este de producție și prestări în construcții – montaj, fiind unitate de sine stătătoare, cu personalitate juridică, având conturi deschise la BRD Pitești, BCR Pitești, Banca Transilvania Pitești, precum și la Trezoreria Mun. Pitești, C.I.F.: RO 129170.

Ca urmare a activității desfășurate de către colectivul de muncă al societății în **semestrul I 2013**, s-au obținut următoarele rezultate în lei:

		= lei =
I. <u>VENITURI DIN EXPLOATARE</u>	TOTAL:	<u>3.155.477</u>
➤ Din vânzarea mărfurilor:		-
➤ Din producția vândută: (construcții-montaj și prestări servicii)		2.398.061
➤ Din producția industrială: și producție în curs de execuție		745.698
➤ Alte venituri din exploatare: (existent în cont 758)		11.718
II. <u>CHELTUIELI DIN EXPLOATARE</u>	TOTAL:	<u>3.085.544</u>
➤ Chelt. cu materii prime și mat.consumabile		1.492.748
➤ Alte cheltuieli materiale		16.688
➤ Chelt. din afară (energie și apă)		206.796
➤ Chelt. privind mărfurile		-
➤ Chelt. cu personalul: (incl. asigurările, protecția socială și tichete de masă acordate salariaților)		761.460
➤ Chelt. privind amortizările:		83.554
➤ Reduceri comerciale:		- 4.063
➤ Alte chelt din exploatare – total:		<u>528.361</u>
din care:		
- chelt. cu prestațiile externe(gr.61+gr.62)		487.436

- chelt. cu impozite și taxe:	28.286
- chelt. cu despăgubiri, donații și active cedate:	12.639

A. REZULTATUL DIN EXPLOATARE: PROFIT: + 69.933

III. VENITURI FINANCIARE	TOTAL:	3.146
din care: - venituri din dobânzi:		309
- alte venituri financiare:		2.837

IV. CHELTUIELI FINANCIARE	TOTAL:	27.231
din care: - chelt privind dobânzile:		23.846
- alte chelt. financiare (cont 668,665- leasing financiar):		3.385

B. REZULTATUL FINANCIAR: PIERDERE: -24.085

C. REZULTATUL CURENT AL EXERCITIULUI: PROFIT + 45.848

V. VENITURI EXTRAORDINARE: -

VI. CHELTUIELI EXTRAORDINARE: -

D. REZULTATUL EXTRAORDINAR: -

E. REZULTATUL BRUT AL EXERCITIULUI PROFIT: + 45.848

Impozit pe profit: - 18.451

F. REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI PROFIT: + 27.397

**CAP. I ANALIZA PRIVIND SITUAȚIA PATRIMONIULUI
ȘI A REZULTATELOR FINANCIARE REALIZATE ÎN SEM. I 2013**

CAP. 1 a) IMOBILIZĂRI NECORPORALE: societatea deține un program informatic, amortizat integral în anul 2007.

b) IMOBILIZĂRI CORPORALE, constând în terenuri și mijloace fixe, (reevaluate la 31.12.2010), în valoare netă de **2.636.051 lei** au scăzut în sem. I 2013 cu 80.554 lei, de la 2.716.605 lei la 2.636.051 lei (valoare netă), față de perioada 31.12.2012, aceasta datorită:

- Investițiilor efectuate în această perioadă din gr. 2 "mașini, utilaje și instalații de lucru" în valoare de:3.000 lei
- Diminuată cu:
-amortizarea înregistrată pe cost în valoare de:83.554 lei.

c) IMOBILIZĂRI FINANCIARE: la 30.06.2013 societatea nu a înregistrat immobilizări financiare.

Referitor la capitolul "ACTIVE CIRCULANTE" se constată următoarele:

a) STOCURI:

Comparativ cu perioada 31.12.2012 la data de **30.06.2013** stocurile au crescut cu 662.027 lei, respectiv de la 152.240 lei (la 31.12.2012) la **814.267 lei (la 30.06.2013)**, datorită achizițiilor de materii prime necesare în procesul de producție, în acestea fiind incluse și lucrările / producția în curs de execuție în valoare de 682.677 lei-cont 332, prevedere aplicabilă cu 01.01.2010 conf.Ordin M.F. nr.3055/29.10.2009.

b) CREANȚE:

Volumul creanțelor la **30.06.2013**, în valoare de **1.314.287 lei** este inferior celui înregistrat la finele anului 2012 în valoare de 1.506.662 lei, cu 192.375 lei mai puțin, **din acestea suma de 579.661 lei reprezentând garanție pentru bună execuție** reținută de beneficiarii lucrărilor de construcții – montaj, conform contractelor încheiate în acest sens; înregistrate conform art. 135 alin. (6) din Legea nr. 571/2003.

Componenta volumului creanțelor este redată mai jos:

➤ CLIENTI	Total:	633.106 lei
din care: - din activitatea de construcții-montaj:		455.933 lei
adică 34,69 % din total, în baza contractelor încheiate;		
➤ DEBITORI DIVERȘI:		26.632 lei
(sume de încasat de la clienții cu executare silită)		
➤ TVA NEEXIGIBILĂ:		8.284 lei
(afertă facturilor primite de la furnizorii de materiale/in sistem Tva)		
➤ Sume de încasat de la FNUASS pentru concediile medicale acordate salariaților;		65.981 lei
➤ Garanții reținute de beneficiarii lucrărilor, neîncasate (cont 267.01)		579.661 lei
➤ Furnizori – debitori – prestări servicii		-
➤ Decontari din operat.in curs de clarificare (creante de recuperat din asigurari)		623 lei

TOTAL CREANȚE: **1.314.287 lei**

d) DATORII:

Volumul datoriilor totale înregistrate la data de **30.06.2013** este inferior față de perioada 31.12.2012 cu 67.934 lei, respectiv de la 1.835.732 lei la **1.767.798 lei la 30.06.2013**, componența acestora fiind redată după cum urmează:

• **DATORII CURENTE, ce trebuie plătite într-o perioadă de până la un an:**

TOTAL: **1.686.506 lei**

din care:

➤ <u>Furnizori:</u>	912.908 lei
➤ <u>Sume datorate personalului:</u>	17.808 lei
➤ <u>Sume datorate bugetului de stat si buget.asig.soc.</u>	179.430 lei

➤ <u>Alte datorii- creditori:</u>	187.040 lei
preluate din conturile 462/455/457	
➤ <u>Sume datorate BRD Pitesti</u>	313.534 lei
<u>si BCR Pitesti</u>	75.786 lei
reprezentând credit pe termen scurt (limită) consumate parțial la această dată, în baza contractelor încheiate pe 1 an de zile, acordate de acestea, în vederea desfășurării activității de producție;	
<u>Total credit pe termen scurt:</u>	<u>389.320 lei</u>

• <u>Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an:</u>	
TOTAL:	<u>81.292 lei</u>
Reprezentand Rate de capital si dobanda aferente contracte in leasing financiar incheiate in anul 2012 pe o perioada de 3(trei) ani.	

CAP. II REZULTATELE FINANCIARE **REALIZATE ÎN SEMESTRUL I 2013**

În exercițiul economico – financiar al **semestrului I 2013** S.C. APARTAMENTUL S.A. a realizat un **profit net** în valoare de **27.397 lei** , după cum urmează:

a) din activitatea de exploatare	- PROFIT	69.933 lei
b) din activitatea financiară	- PIERDERE	-24.085 lei
REZULTAT BRUT:	PROFIT	45.848 lei
Impozit pe profit:		-18.451 lei
REZULTAT NET:		+27.397 lei

Profitul net obținut la **30.06.2013**, în valoare de **27.397 lei**, este inferior cu 18.773 lei, față de cel realizat la 30.06.2012, în valoare de 46.170 lei.

Profitul realizat la 30.06.2013 ,a fost influentat in sens negativ de urmatoarele aspecte:

◆ Intreruperea temporara a activitatii de constructii-montaj in perioada timpului friguros,datorata conditiilor nefavorabile,din prima parte a anului,respectiv ian-30 martie 2013,fapt pentru care aceasta a dus la utilizarea capacitatilor de productie la un nivel redus.

◆ Intrucat societatea are in derulare contracte de lucrari C+M si din anii anteriori,in majoritatea cazurilor incheiate cu beneficiari din sectorul bugetar si in aceasta perioada a anului nu au fost alocate fonduri banesti acestor Institutii,s-a recurs la utilizarea plafoanelor de credite pe termen scurt (limita),contractate cu B.R.D. si B.C.R Pitesti, fapt care se reflecta in pierderea inregistrata in suma de 24.085 lei din activitatea financiara, urmare a dobanzilor percepute de acestea.

^ **Impozitul pe profit** datorat la **30.06.2013**, in valoare de **18.451 lei** a fost mai mare cu 2.600 lei ca cel calculat pentru aceeași perioadă a anului precedent in suma de 15.851 lei, urmare a influenței cheltuielilor nedeductibile adaugate la profitul brut obtinut, calculat conf. Lg.571/2003 cu modificarile si completarile ulterioare, (rezerve din reevaluare deduse pe cheltuieli pe seama amortizării fiscale, cheltuieli privind combustibilul, intretinere si functionare pentru auto , <3,5 to.-50% nedeductibil fiscal, amenzi si penalitati datorate Institutiilor bugetare).

A. Referitor la **profitul inregistrat la activitatea din exploatare**, se remarcă următoarele:

• **Veniturile realizate din activitatea de exploatare în sem. I 2013** au fost cu 979.146 lei mai mici ca cele aferente perioadei de raportare a anului precedent (30.06.2012), respectiv de la 4.134.623 lei la **3.155.477 lei**, obținându-se o **cifra de afaceri de 2.398.061 lei**, față de 3.840.147 lei cifra de afaceri obținută în sem. I 2012.

Ponderea veniturilor din exploatare obținute la 30.06.2013 în totalul veniturilor este de **99,90 %**, majoritatea provenind din **lucrări de construcții – montaj**, executate beneficiarilor în baza contractelor economice încheiate in suma de **2.066.359 lei**, acestea reprezentând **65,42 %** din **totalul veniturilor realizate in suma de 3.158.623 lei**, urmate de **productia in curs de executie** in suma de **629.006 lei** reprezentand **19,91 %**, **produse finite** **116.692 lei** reprezentand **3,69%**, venituri din **servicii prestate** (închirieri utilaje + spații) in suma de **331.702 lei** reprezentând **10,51 %** din total venituri si **alte venituri din exploatare** in suma de **11.718 lei** reprezentand **0,37 %**.

• **Cheltuielile înregistrate la activitatea de exploatare** au fost cu 965.745 lei mai mici ca cele efectuate în perioada sem. I 2012 de la 4.051.289 lei la **3.085.544 lei la 30.06.2013**, ponderea acestora în **totalul cheltuielilor in suma de 3.112.775 lei** reprezentând **99,13 %**, aceasta datorându-se reducerii veniturilor realizate în această perioadă.

Ponderea fiecărui tip de cheltuieli aferente activității de exploatare, în volumul total al cheltuielilor de exploatare in suma de 3.085.544 lei este redată mai jos, comparativ cu anul precedent (30.06.2012):

	<u>30.06.2012</u>	<u>30.06.2013</u>
➤ Chelt. cu materii prime și mat consumabile:	47,56 %	48,38 %
➤ Alte chelt. materiale (uzura ob. inventar):	0,26 %	0,54 %
➤ Chelt. din afară (energie și apă):	3,78 %	6,70 %
➤ Chelt. cu personalul (incl. tichete masă):	16,30 %	19,51 %
➤ Chelt. cu asig. și protecția socială:	4,23 %	5,17 %
➤ Chelt. cu amortizările:	1,98 %	2,71 %
➤ Chelt. priv. Reduceri comerciale primite:	-0,67 %	-0,13 %
➤ Alte chelt. de exploatare – total:	<u>26,56%</u>	<u>17,12 %</u>
din care:		
- chelt. priv. prestațiile externe gr. 61 și 62(611→628):	25,66 %	15,80 %
- chelt. cu impozite și taxe:	0,68 %	0,92 %
- chelt. cu despăgubiri, donații și active cedate (ct.658):	0,22 %	0,40 %
TOTAL	100%	100%

Față de aceeași perioadă a anului precedent (sem. I 2012) se constata o scadere a cheltuielilor privind servicii executate de terti, cu 9,86 % , datorata reducerii volumului productiei vandute cu 37,55 % fata de aceeași perioadă a anului precedent.

Urmare a acestui fapt, în perioada **sem. I 2013 din activitatea de exploatare** s-a obținut un **profit în valoare de 69.933 lei** , cu 13.401 lei mai puțin ca in perioada sem I 2012.

B. Rezultatul din activitatea financiară la 30.06.2013 a fost negativ înregistrându-se o pierdere în valoare de **24.085 lei**, comparativ cu aceeași perioadă a exercițiului precedent când s-a înregistrat o pierdere în valoare de 21.313 lei, în condițiile în care:

- **Veniturile financiare** reprezentând dobânzi încasate în sem. I 2013 au fost în valoare de **309 lei**, comparativ cu sem. I 2012, când s-au obținut venituri din dobânzi în valoare de 126 lei.
- **Alte venituri financiare** existente în cont 768 la 30.06.2013 au fost în valoare de **2.837 lei**, cu 4.288 lei mai mici ca cele înregistrate la 30.06.2012 în suma de 7.125 lei, provenind din dobanda incasata la garantiile de buna executie retinute de beneficiarii lucrarilor de C+M.

Cheltuielile financiare ce s-au înregistrat la 30.06.2013 au fost în valoare de **27.231 lei** cu 1.333 lei mai mici față de aceeași perioadă a anului precedent 2012, de la 28.564 lei la 27.231 lei, constând în:

- **Dobânzi:** în valoare de **23.846 lei**, plătite de societate la BCR Pitești și BRD Pitești pentru creditele pe termen scurt (limită), în vederea desfășurării activității de producție.
- **Alte cheltuieli financiare** în valoare de **3.385 lei**, reprezentând dobânda aferentă contractelor în leasing financiar încheiate în luna iulie 2012 (diferența de curs valutar nefavorabilă), ce vor fi finalizate în luna iulie 2015.

Concluzionând, se constată că societatea la data de **30.06.2013** a obținut un rezultat net inferior față de aceeași perioadă a anului precedent 30.06.2012, profitul net fiind în suma de **27.397 lei**, mai mic cu 18.773 lei.

CAP. III MĂSURI CE SE IMPUN PENTRU BUNUL MERS AL SOCIETĂȚII ÎN SEMESTRUL II AL EXERCITIULUI FINANCIAR 2013

1. Participarea în continuare la licitațiile de achiziții publice de lucrări C+M, în vederea asigurării portofoliului de lucrări, necesare desfășurării activității principale, la nivelul capacităților de producție existente de care dispune societatea.

2. Contractarea de lucrări C+M care necesită munca personalului direct productiv în spații interioare, în acest fel asigurându-se continuitatea activității și în perioada timpului friguros.

3. Contractarea lucrarilor de constructii-montaj in calitate de subantreprenor cu potentiali antreprenori generali care au castigat licitatiile de achizitii publice de lucrari, in vederea asigurarii frontului de lucru personalului existent angajat si a eliminarii riscurilor de trecere in somaj a acestora.

4. Reinventarierea spatiilor si terenurilor disponibile care se preteaza la inchirieri.

5. Reinnoirea parcului auto prin achizitia de masini si utilaje noi (autoutilitare), in acest fel eliminandu-se cheltuielile neeconomice constatand in intretinerea si reparatia celor uzate fizic, de catre terti furnizori si valorificarea acestora prin societati autorizate in acest sens.

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE:

ING. ION CANTU – președinte

ING. CLAUDIU CÎRCIUVOIANU – membru

ING. CORNELIU NOVAC – membru



DIRECTOR ECONOMIC,
EC. VOICA OLGA NELA