METROPOLITAN LEASING SA

RAPORT AL ADMINISTRATORILOR
LA DATA DE 31.12.2014

SC METROPOLITAN LEASING SA (fosta FRAGA SA) a fost infiintata in baza Legii 15/1990 si inregistrata la Registrul Comertului sub nr.J40/2502/1991, avand Cod Unic de Inregistrare 1567454.

Conform cererii de mentiuni inregistrata sub nr.24897/19.02.2002 la Registrul Comertului, societatea isi modifica principalul obiect de activitate "inchirierea autoturismelor si utilitarelor de capacitate mica (servicii de leasing) cod CAEN 7110 si denumirea din SC FRAGA SA in SC METROPOLITAN LEASING SA.

Data, tipul, nr. si principalele caracteristici ale valorilor mobiliare conform Legii 55/1995.

La data de 31.12.2014 SC METROPOLITAN LEASING SA detine un numar de 33.805.829 actiuni cu valoare nominala de 0,1000 lei.

In conformitate cu registrul consolidat al actionarilor din data de 31.12.2014 SC Metropolitan Leasing SA avea 557 actionari.

Structura consolidata a actionarilor este urmatoarea:

Actionar	Actiuni	Procent
Romanel International	15.940.440	47,1529
Barberia Investments Limited – Nicosia Cipru	16.650.051	49,2520
Persoane fizice	1.208.859	3,5759
Persoane juridice	6.479	0,0192
Total	**33.805.829**	**100**

Capitalul social al SC METROPOLITAN LEASING SA la finele anului 2014 este de 3.380.583 RON capital subscris si varsat.

La data de 31.12.2014 cifra de afaceri a fost de 3556796 RON cu 61126 RON mai mica fata de anul 2013.

Veniturile din exploatare sunt date de obiectul principal de activitate, cu preponderenta inchirieri spatii.

	2013	2014
Venituri din exploatare	4122748	3989114
% fata de total venituri	89.17	88.99
Venituri din productia vanduta	3617922	3556796
% fata de veniturile din exploatare	87.76	89.16

SC METROPOLITAN LEASING SA are in patrimoniu 19 cladiri (spatii comerciale) dintre care 15 spatii dobandite si construite din investitii proprii inainte de 1989, doua spatii in Piata Haralambie Botescu nr.11-13 dobandite prin hotarari judecatoresti, primul prin hotararea judecatoreasca definitiva nr.8588/08.05.2000 iar cel de-al doilea prin hotararea judecatoreasca nr.5735/07.06.2005. Aceste doua spatii au fost cedate prin proces-verbal SC

Plevna SA inainte de 1989, societatea facand toate demersurile pentru a reintra in posesia acestora.

Spatiul din Calea Victoriei nr.52, sector 1, a fost detinut de ICRAL Herastrau. Pana in anul 2000 functiona o cofetarie in administrarea societatii noastre, spatiu pentru care plateam chirie. A fost cumparat de SC Metropolitan Leasing SA in baza HG 505/1998, cu o valoare de 86.500 RON conform contract de vanzare cumparare nr.1070/26.09.2000.

Deasemeni, SC Metropolitan Leasing SA a intrat in posesia cladirii din Bucuresti, Str. Mihail Moxa nr.9, sector 1, cumparat prin negociere directa conform HG 550/2002.

In luna martie 2013 Primaria Municipiului Bucuresti a demolat Hala Matache fara sa ia in considerare faptul ca eram proprietari pe cele doua spatii. In present, Metropolitan Leasing SA este in process cu primaria Municipiului Bucuresti pentru recuperarea prejudiciului cauzat prin deposedarea si distrugerea celor doua spatii.

Activele corporale ale societatii

Evolutia activelor in perioada 01.01.2014 – 31.12.2014, se prezinta astfel:

ACTIVE IMOBILIZATE

LEI-

Elemente de active *)	Valoarea bruta **)			
	Sold la 1 ianuarie	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie
0	*1*	*2*	*3*	*4=1+2-3*
1.cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	0			
2. alte imobilizari	1158	4435	1158	4435
3. avansuri si imobilizari necorporale in curs				
4.TOTAL IMOBILIZARI NECORPORALE (rd.01 la 03)	**1158**	**4435**	**1158**	**4435**
5 .terenuri	162273			162273
6. constructii	6396498			6396498
7. instalatii tehnice si masini	109830		66505	43325
8. alte instalatii , utilaje si mobilier	10663	19403	4707	25359
9. avansuri si imobilizari corporale in curs				
10.TOTAL IMOBILIZARI CORPORALE (rd.05 la 09)	**6679264**	**19403**	**71212**	**6627455**
11. IMOBILIZARI FINANCIARE	**2555**			**2555**
12. ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL (rd.04+10+11)	**6682977**	**23838**	**72370**	**6634445**
Elemente de active *)	**Deprecieri ***) (amortizare si provizioane)**			
	Sold la 1 ianuarie	**Deprecierea inregistrata in cursul exercitiului**	**Reduceri sau reluari**	**Sold la 31 decembrie**

	5	6	7	8=5+6-7
13.cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	-	-	-	-
14. alte imobilizari	902	256	1158	
15.TOTAL IMOBILIZARI NECORPORALE (rd.13 la 14)	**902**	256	1158	
16 .terenuri	0			0
17. constructii	3110082	271245		3381327
18. instalatii tehnice si masini	81161	9612	66505	24268
19. alte instalatii , utilaje si mobilier	8181	765	4708	4238
20.TOTAL IMOBILIZARI CORPORALE (rd.16 la 19)	**3199424**	**281622**	**71213**	**3409833**
21. AMORTIZARI_TOTAL (rd.15+20)	**3200326**	**281878**	**72371**	**3409833**

Amortizarea se calculeaza prin metoda liniara cu respectarea duratelor normate de utilizare.

Nu exista nici o problema legata de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale socieatii (cladiri).

REZULTATE FINANCIARE

- RON -

ACTIVITATI	VENITURI		CHELTUIELI		REZULTATE	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
EXPLOATARE	4122748	3989114	2993124	2747988	1129624	1241126
FINANCIARE	500883	493685	70997	2	429886	493683
EXTRAORDINARE						
TOTAL	**4623631**	**4482799**	**3064121**	**2747990**	**1559510**	**1734809**
IMPOZIT PROFIT					**246382**	**275947**
PROFIT NET					**1313128**	**1458862**

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

Structura cheltuielilor se prezinta astfel:

	2013	2014
Cheltuieli cu mat. consumabile	83368	97357
Alte cheltuieli materiale	30914	37767
Cheltuieli cu energia si apa	36505	42685
Cheltuieli cu salariile	969209	964852
Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	248759	240914
Cheltuielile cu amortizarile	325261	281879
Ajustari val. privind activele circulante	66125	8075
Alte cheltuieli de exploatare	1232983	1082534
- Cheltuieli cu prestatiile externe	509152	556309
- Cheltuieli cu impozite si taxe	97786	101383
- Alte cheltuieli de exploatare	626045	424842
Total cheltuieli de exploatare	**2993124**	**2747988**

Venituri din exploatare

	2013	2014
Cifra de afaceri netă	3617922	3556796
Venituri din vânzarea producţiei	3617922	3556796
Venituri din vânzarea mărfurilor		
Variaţia stocurilor		
Producţia imobilizată		
Alte venituri din exploatare	504826	432318
Total	**4122748**	**3989114**

Rezultatul din exploatare

	2013	2014
Profit	1129624	1241126
Pierdere		-

Venituri financiare

	2013	2014
Venituri din interese de participare	-	-
Venituri din dobânzi	463582	493685
Alte venituri financiare	37301	-
Total	**500883**	**493685**

Cheltuieli financiare

	2013	2014
Ajustarea valorii imobilizărilor financiare şi a investiţiilor financiare deţinute ca active	-	-
Cheltuieli privind dobânzile	-	-
Cheltuieli din diferenţe de curs valutar	70997	2
Alte cheltuieli financiare		
Total	**70997**	**2**

Rezultatul financiar

- în lei -

	2013	2014
Profit	429886	493683
Pierdere		-

	2013	2014
Venituri totale	4623631	4482799
Cheltuieli totale	3064121	2747990
Profit (pierdere) brută	1559510	1734809
Impozit pe profit	246382	275947
Profit (pierdere) netă	**1313128**	**1458862**

Structura creantelor si datoriilor

a. Creante de incasat (ct.411 + 418)

- Clienti incerti – 176577 lei - reprezinta sumele de recuperat de la TURABO aflat insolventa.
- Suma de 167925 lei reprezinta chirii facturate in luna Decembrie 2014 si care se incaseaza in luna Ianuarie 2015.

b. Datorii

- din care furnizori facturi nesosite 49009 ron – reprezinta cheltuieli aferente lunii decembrie 2014, care s-au achitat in ianuarie – februarie 2015;
- datorii la bugetul de stat aferente anului 2014 cu termen in luna ianuarie 2015:
  a. TVA 27426 lei
  b. Impozit profit 52836 lei
  c. Impozit salarii 23542 lei
  d. Salarii de plata 9186 lei
- datorii la bugetul asigurarilor sociale + fonduri speciale 52165 lei
- dividende de plata anii 2005 – 2007 in suma de 88935 lei
- garantii incasate in suma de 69583 lei

Obligatiile fata de bugetul statului si bugetul asigurarilor sociale, somaj si ale fondurilor speciale au fost achitate la termen in cursul lunii ianuarie 2015.

Societatea se afla in stare de lichiditate si nu a apelat la credite sau imprumuturi bancare.

Gradul de independenta financiara este foarte bun, societatea putand sa-si achite toate obligatiile.

Contul de profit si pierderi

Din situatiile prezentate in acest material, din situatiile financiare contabile rezulta ca, SC METROPOLITAN LEASING SA a inregistrat in exercitiul financiar pe anul 2014 cu un profit brut de 1734809 RON.

Din profitul brut s-a scazut impozit pe profit de 275947 lei rezultand un profit net de 1458862 lei.

Asupra repartizarii profitului pe destinatiile legale se vor pronunta actionarii in Adunarea Generala Ordinara.

Concluzii si masuri

Consiliul de Administratie constata ca piata imobiliara din Bucuresti a scazut foarte drastic in anul 2014, datorita cresterii EURO si implicit, datorita scaderii puterii de cumparare a populatiei prin cresterea excesiva a somajului, multe spatii din Bucuresti fiind inchise sau mai supravietuind prin reducerea chiriilor actuale, de catre proprietarii de spatii, fapt precizat in raportul de gestiune din anul 2013 la capitolul Concluzii si masuri. Aceasta situatie nu cred ca se va stabiliza nici in anul 2015.

Veniturile SC Metropolitan Leasing SA sunt stabile pentru urmatorii 5 ani, toate contractele de inchiriere fiind incheiate in EURO, la preturi rezonabile.

Preocuparea Consiliului de Administratie si a Directorului General este ca toate spatiile sa fie ocupate, sa incaseze chiriile actuale si utilitatile si sa fie deschisi unor discutii cu chiriasii din spatii, sa-i sprijine si sa ii ajute in situatia actuala.

Toate spatiile detinute de SC Metropolitan Leasing SA sunt ocupate.

Atragem atentia ca, daca in viitor Consiliul de Administratie nu se va implica in relatiile cu chiriasii, ajutandu-i sa iasa din criza actuala, societatea se va trezi in situatia sa nu mai poata incasa chiriile si implicit sa ramana fara chiriasi (mentionam ca, toti chiriasii sunt foarte vechi in societate, fiind foarte buni platnici).

Consiliul de Administratie se va implica in toate problemele chiriasilor luand decizii corecte si pentru un anumit termen astfel incat veniturile societatii sa nu fie grav afectate.

Consiliul de Administratie nu poate face previziuni in ceea ce priveste cresterea cifrei de afaceri pentru anul 2015, tinand cont de situatia actuala generala.

S-a tinut cont ca reducerile de chirii sa compenseze cat de cat cu diferenta de curs valutar.

In viitor, pentru a cere si primi chirii mai mari, societatea ar trebui sa investeasca in spatii, lucru care nu s-a intamplat pana acum. Chiriasii au investit in spatii conform obiectului de activitate al fiecaruia: tamplarie aluminiu, paviment, departajari, gresie, faianta.

Societatea ar trebui sa investeasca in schimbarea cablurilor de energie electrica, a instalatiilor sanitare care nu au mai fost inlocuite de cand s-au dat spatiile in functiune (in medie anul 1980), in separarea conductelor de apa, de asociatiile de proprietari, care ne percep noua si chiriasilor sume nereale, ducand astfel la conflicte intre asociatii de proprietari, chiriasi si, implicit proprietarul spatiilor.

Deasemeni, s-au reziliat in proportie de 90% contractele cu RADET (apa calda si caldura) prin montarea centralelor proprii si implicit racordarea spatiilor comerciale la sistemul de gaze naturale. Mentionam ca toate spatiile, inainte de 1989 au functionat (nu stim

din ce considerent) cu energie electrica, numai blocurile de locatari avand retea de gaze naturale.

O alta preocupare a Consiliului de Administratie cu acordul actionarilor principali, ar fi achizitionarea de spatii comerciale si terenuri, sau actiuni la alte societati comerciale, tinand cont ca preturile pe piata imobiliara au scazut foarte mult.

Fata de acestea, supun aprobarii Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor situatiile financiare anuale, precum si contul de profit si pierdere pe anul 2014.

PRESEDINTE
CONSILIU DE ADMINISTRATIE,
FLORICA POPA

Societatea Comercială METROPOLITAN Leasing S.A. București - România