

R A P O R T D E G E S T I U N E

al administratorilor privind rezultatele
economico-financiare ale societăţii CRISTIANA S.A. pe anul 2016

Societatea CRISTIANA S.A. este înregistrată la Registrul Comerţului Braşov sub nr. J08/808/1995, avand codul unic de inregistrare 7800027, şi are sediul în Braşov, B-dul Eroilor nr. 3A.

Obiectul principal de activitate îl constituie închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii, respectiv imobilul din Braşov, B-dul Eroilor nr. 3A.

In perioada de raportare societatea a fost administrată de :

- Ec. Lucian Ionescu, administrator unic pana la 31.05.2016,
- Consiliul de administratie format din :
 - Ec. Moldovan Marius Adrian, presedinte C.A.,
 - Ec. Radus Mircea, administrator,
 - Ec. Huditean Cristina, administrator,

incepand cu 01.06.2016

Gestiunea societăţii a fost verificată de auditorul societatii, A.B.A. Audit SRL Timisoara, membra a Uniunii Auditorilor Financiari din Romania.

A. CAPITALUL SOCIAL SI STRUCTURA ACTIONARIATULUI

Capitalul social al societatii a crescut ca urmare a fuziunii cu A.P.I. care a avut loc la data de 31.08.2016 si este de 15.372.000 lei, format dintr-un numar de 153.720 actiuni, cu valoare nominala de 100 lei fiecare.

Actiunile societatii nu sunt cotate pe piata de capital si potrivit registrului actionarilor tinut de societate conform legii, structura actionariatului la finele anului 2016 este urmatoarea:

Nr. crt.	Actionari CRISTIANA	Valoare actiuni	Nr actiuni ulterior fuziunii	% detinere ulterior fuziunii
1	SIF TRANSILVANIA	15.341.000	153.410	99,7983
2	Persoane fizice	31.000	310	0, 2017
	Total ulterior fuziunii	15.372.000	153.720	100,0000

B. REZULTATELE ACTIVITATII ECONOMICO-FINANCIARE

In anul 2016 societatea a realizat un profit brut in valoare de 1.399.157 lei, fata de 1.498.991 lei in anul 2015, in usoara scadere, fiind influentat in principal de fuziunea cu societatea A.P.I TRANSILVANIA SA .

I. VENITURILE

a) Situația comparativă a veniturilor anului 2016 față de anul 2015 este următoarea:

	REALIZAT		%
	2015	2016	2016/2015
Venituri totale	3,571,957	3,905,730	109.34%
Venituri din exploatare total, din care	3,538,777	3,802,491	107.45%
<i>Venituri din închirieri</i>	3,305,363	3,547,296	107.32%
<i>Venituri asociere participatiune</i>	139,656	98,005	70.18%
<i>Alte venituri - utilitati</i>	93,758	157,190	167.66%
Venituri financiare total, din care:	33,180	103,239	311.15%
<i>Venituri din dobanzi</i>	33,180	91,411	275.50%
<i>Venituri din dividende</i>	0	3,703	
<i>Ajustari active imobilizate</i>	0	8,125	

Analiza datelor prezentate anterior impune următoarele concluzii:

Se remarca o crestere in ansamblu a veniturilor, in parte ca efect al fuziunii.

Veniturile din inchirieri prezinta o crestere cu 7% fata de aceeași perioada a anului trecut, in contextul in care au aparut spatii inchiriate in urma fuziunii, pe langa spatiul inchiriat in proportie de 100% in cladirea Cristiana.

Veniturile din asocieri in participatiune au scazut, reprezentand doar 70% fata de anul trecut datorita rezilierii contractului de asociere in participatiune cu societatea Feper SA la sfarsitul anului trecut, incheindu-se cu aceasta un Contract de imprumut. In anul 2016 am avut asocieri in participatiune doar cu societatea Sibarex SA. Aceste venituri nu reprezinta veniturile proprii ale societatii, ci provin din deconturile asocierilor. Astfel, profitul din asocieri este in anul 2016 in valoare de 21.391 lei, fata de 59.833 realizat in anul 2015.

Veniturile financiare inasa, au inregistrat o crestere semnificativa in primul rand datorita dobanzilor incasate (83.836 lei) aferente contractelor de imprumut pe care societatea noastra le-a incheiat cu FEPER SA si TURISM COVASNA SA, diferenta provenind din dobanzile aferente depozitelor bancare.

b) Comparând rezultatele anului 2016, fără a lua în calcul asocierile în participațiune, cu valorile planificate prin bugetul aprobat pentru anul 2016, situația este următoarea:

	Prevazut	Realizat	%
Venituri totale	3,587,000	3,799,600	105.93
<i>Venituri din închirieri</i>	3,351,667	3,547,296	105.84
<i>Venituri financiare</i>	73,666	95,114	129.12
<i>Alte venituri - utilitati</i>	161,667	157,190	97.23

Se constata o depasire cu cca 6 % a veniturilor totale proprii fata de cele previzionate pentru anul 2016.

La capitolul Alte venituri s-au inregistrat veniturile obtinute din refacturarea utilitatilor: (consumul de energie electrica catre clientii a caror contorizare este realizata separat in cladirea de pe b-dul Eroilor, si consumul de - energie electrica, salubritate, energie termica, apa catre clientii preluati prin fuziune conform contractelor in vigoare).

II. Cheltuielile

a) Situatia comparativa a cheltuielilor realizate in anul 2016 față anul 2015 , este urmatoarea:

-lei-

	REALIZAT		%
	2015	2016	
Cheltuieli totale	2,072,966	2,506,572	120.92
<i>Cheltuieli din exploatare, total din care:</i>	2,072,966	2,490,897	120.16
Cheltuieli materiale	19,020	23,944	125.89
Cheltuieli cu utilitățile	351,339	455,175	129.55
Cheltuieli cu salariile, indemniz, prot soc.	345,048	372,954	108.09
Cheltuieli cu amortizările	554,946	670,039	120.74
Cheltuieli asociere participatiune	79,823	76,614	95.98
Taxe și impozite	359,997	515,505	143.20
Alte cheltuieli de exploatare	362,793	376,666	103.82
<i>Cheltuieli financiare, total din care:</i>	0	15675	
Ajustari titluri	0	15675	

Se poate observa o crestere a cheltuielilor de cca. 21% fiind influentata de costuri in plus efectuate ca urmare a fuziunii. Cea mai mare cresterea se inregistreaza la cheltuielile cu taxe si impozite privind formalitati legate de procesul de fuziune (in suma de 106.185 lei) respectiv taxe notariale inclusiv publicitate O.C.P.I.

b) Comparând realizările anului 2016, cu valorile planificate prin buget, situatia este urmatoarea:

	lei		
	Prevazut	Realizat	%
Cheltuieli totale	2,648,387	2,506,572	94.65
Cheltuieli din exploatare, total din care:	2,648,387	2,490,897	94.05
Cheltuieli materiale	23,140	23,944	103.47
Cheltuieli cu utilitățile	485,512	455,175	93.75
Cheltuieli cu salariile, indemniz, prot soc.	496,733	372,954	75.08
Cheltuieli cu amortizările	698,267	670,039	95.96
Cheltuieli asociere participatiune	70,800	76,614	108.21
Taxe și impozite	444,667	515,505	115.93
Alte cheltuieli de exploatare	429,268	376,666	87.75
Cheltuieli financiare, total din care:	0	15.675	
Ajustari titluri	0	15.675	

Daca eliminam din totalul cheltuielilor, pe cele aferente asocierilor in participatiune, care de fapt nu sunt cheltuieli directe ale societatii (in valoare de 76.614 lei), fata de valoarea planificata prin buget pentru total cheltuieli, de 2.597.587 lei cheltuielile proprii au fost 2.429.958, cu cca.7% mai mici. Observam astfel ca valoarea realizata a cheltuielilor s-a situat sub valoarea bugetata cu 167.629 lei,.

Fata de cheltuielile proprii realizate in anul 2015, in valoare de 1.993.143 (2.072.966-79.823) lei, observam ca desi s-au inregistrat cresteri la anumite categorii de cheltuieli in 2016, am reusit sa mentinem cheltuielile sub nivelul din bugetul de venituri si cheltuieli cu cca.5%.

In cursul anului 2016 au fost inregistrate cheltuieli privind reparatia tencuiei si zugravirea casei scarii, casetarea tavanului de la etajul 3 in cladirea de pe str. Eroilor .

III. CREANTE SI DATORII

Valoarea totala a creantelor societatii este de 2.313.587 lei cu termen de lichiditate sub 1 an si consta in principal in valoarea aferenta contractelor de imprumut incheiate cu societatile din cadrul grupului - TURISM COVASNA SA si SIBAREX SA (preluat prin fuziune) si asocierii in participatiune cu societatarea din cadrul grupului, SIBAREX SA. Diferenta este constituita in cea mai mare parte din facturile emise catre clienti. Prin fuziune am preluat clienti incerti in valoare de 77.106 lei.

Datoriile la 31.12.2016 sunt in valoare de 164.161 lei, din care : 60.087 lei reprezinta facturi de achitate in luna ianuarie 2017, 46.608 lei constau in furnizori facturi nesoite stinse in luna ianuarie, restul din obligatii salariale , TVA scadente si achitate in luna ianuarie 2017

Nu exista datorii restante, nici credite angajate.

IV. REZULTATELE ACTIVITATII

	Prevazut 2016	Realizat 2016	lei %
Profit din activitatea proprie	989,413	1,377,766	139.25
Profit din asocieri	19,200	21,391	111.41
Profit brut	1,008,613	1,399,157	138.72

Se constata ca profitul brut realizat in anul 2016 este cu 38,72% mai mare decat cel planificat, profitul din activitatea proprie fiind de asemenea mai mare decat cel prevazut cu 39,25%.

Evolutia profitului brut realizat in 2016 comparativ cu 2015 se prezinta dupa cum urmeaza:

	2015		2016		% realizat 2016/2015
	prevazut	realizat	prevazut	realizat	
Profit din activitatea proprie	1,129,022	1,439,158	989,413	1,377,766	95.73
Profit din asocieri	60,000	59,833	19,200	21,391	35.75
Profit brut	1,189,022	1,498,991	1,008,613	1,399,157	93.34
diferenta realizat - prevazut	309,969.00		390,544		

Se constata ca profitul brut realizat in anul 2016 este in scadere cu 7% fata de cel realizat in 2015 pe fondul cresterii în 2016 a cheltuielilor totale cu cca 21%.

V. ALTE ASPECTE

La data de 31.08.2016 societatea Cristiana , in calitate de societate absorbanta , a fuzionat prin absorbtie cu A.P.I.

VI. INDEPLINIREA OBLIGATIILOR FISCALE.

Impozitul pe salarii

In anul 2016 societatea a înregistrat impozit pe salarii în sumă de 41.001 lei. Din impozitul datorat, societatea a vărsat la termenele stabilite 36.296 lei, restul de 4.705 lei având termen de plată în ianuarie 2017;

Taxa pe valoarea adăugată

În anul 2016 societatea a înregistrat TVA în valoare de 371.476 lei, fiind achitat până la 31.12.2016 suma de 340.282 lei, restul de 31.194 lei având termen de plată în ianuarie 2017;

Impozitul pe clădire, teren, mijloc de transport și taxa afisaj

Valoarea totală a impozitului datorat a fost de 308.760 lei și s-a achitat în primul trimestru al anului 2016, beneficiind în acest mod de reducerea de 5%, valoarea plătită fiind de 293.339 lei.

Impozitul pe profit

Declarațiile privind impozitul pe profit au fost completate și depuse la termenele stabilite. Potrivit acestora societatea a înregistrat și plătit până în trimestrul III un impozit pe profit în suma de 195.183. La calculul impozitului final pentru 2016 a rezultat un impozit pe profit de recuperat în suma de 14.489 lei.

Obligațiile față de bugetul asigurărilor sociale și fondurile speciale

Aceste obligații constând în CAS, fond special pentru sănătate, somaj, contribuția pentru concedii și indemnizații, fond de risc au fost vărsate la termenele de plată prevăzute, rămânând de vărsat doar sumele cu termen de plată în ianuarie 2017.

C. BILANTUL CONTABIL

Intocmirea bilanțului contabil s-a făcut pe baza balanței de verificare a conturilor sintetice, posturile înscrise în bilanț corespund cu datele înregistrate în contabilitate, puse de acord cu situația reală a elementelor patrimoniale pe baza inventarului.

Administrator
Moldovan Marjus - Adrian

