

Bifati numai dacă este cazul:  Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti  
 Sucursala

Tip situație financiară : BS

An  Semestru Anul 2012

Entitatea SC LOCATIV SA

Adresa

Judet Mures Sector Localitate TIRGU MURES  
 Strada BARTOK BELA Nr. 2A Bloc Scara Ap. Telefon

Număr din registrul comerțului J26-466-4998

Cod unic de înregistrare 1 0 7 5 5 0 6 6

Forma de proprietate 12--Societati comerciale cu capital integral de stat

Activitatea preponderentă (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

**Situații financiare anuale**

(entitati al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

 Forma lungă Forma prescurtată Forma simplificată**Raportări anuale**

1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, conform art. 27 alin. (3) și (3<sup>1</sup>) din Legea contabilității nr. 82/1991

2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii

3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European

**Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2012 de către entitățile al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic, cu excepția entitatilor care au optat pentru un sistem simplificat de contabilitate.**

F10 - BILANT prescurtat

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

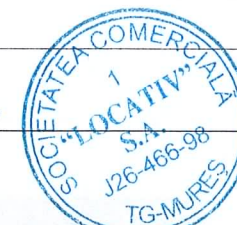
**Indicatori :** Capitaluri - total 4.603.359

Profit/ pierdere 328.178

**ADMINISTRATOR,**

Numele si prenumele

MOLDOVAN OVIDIU

Semnătura  
si stampilaSEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPĂ O  
VALIDARE CORECTA**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

FRANCEAN RAMONA ELENA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura

Nr.de înregistrare in organismul profesional:

## BILANȚ prescurtat

Formular 10

la data de 31.12.2012

- lei -

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		01.01.2012	31.12.2012
A	B	1	2
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+2071+208+233+234-280-290-2933)	01	13.076	13.690
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+223+224+231+232-281-291-2931)	02	3.261.985	5.062.748
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+263+265+267* - 296*)	03	75	75
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	3.275.136	5.076.513
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>			
I. STOCURI (ct.301+321+302+322+303+323+/-308+328+331+332+341+345+346 +/-348+351+354+356+357+358+361+326+/-368+371+327+/-378+381+/-388-391-392-393-394-395-396-397-398+4091-4428)	05	11.483	2.828
II.CREANȚE (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element.) (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+437**+4382+441**+4424 +4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453**+456**+4582+461+473** -491 -495-496+5187)	06	2.621.001	4.316.505
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT(ct.501+505+506+508+5113+5114-591-595-596-598)	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct. 5112+512+531+532+541+542)	08	537.023	385.681
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	09	3.169.507	4.705.014
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471)</b>	10	531.923	765.796
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423 +424+426+427+4281+431***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+447***+4481+451***+453*** +455+456***+457+4581+462+473***+509+5186+519)	11	604.667	4.180.573
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09 + 10 - 11 - 19)</b>	12	1.028.957	1.164.298
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 + 12)</b>	13	4.304.093	6.240.811
<b>G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423 +424+426+427+4281+431***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581+462+473***+509+5186+519)	14	70.079	63.508
<b>H. PROVIZIOANE (ct. 151)</b>	15		
<b>I. VENITURI IN AVANS (rd. 17 + 18 + 21 + 22)</b>	16	2.067.806	1.699.883
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)	17		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) - total (rd.19+20)	18	2.067.806	1.699.883
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (ct. 472*)	19	2.067.806	125.939
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (ct. 472*)	20		1.573.944
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	21		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	22		
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>			
<b>I. CAPITAL (rd. 24 + 25 + 26 + 27)</b>	23	468.965	468.965
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	24	468.965	468.965
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	25		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	26		



4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	27		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	28		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	29	944.839	986.006
IV. REZERVE (ct.106)	30	2.848.775	2.966.078
Acțiuni proprii (ct. 109)	31		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	32		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	33		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)			
SOLD C (ct. 117)	34		
SOLD D (ct. 117)	35	125.829	125.829
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR			
SOLD C (ct. 121)	36	102.384	328.178
SOLD D (ct. 121)	37	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	38	5.120	20.039
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 23+28+29+30-31+32-33+34-35+36-37-38)	39	4.234.014	4.603.359
Patrimoniul public (ct. 1016)	40		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 39+40) (rd.13-14-15-17-20-21-22)	41	4.234.014	4.603.359

Suma de control F10 : 90713795 / 209994596

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Solduri debitoare ale conturilor respective.

\*\*\*) Solduri creditoare ale conturilor respective.

**Rd.06** - Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 267 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

### ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

MOLDOVAN OVIDIU

Semnătura

Stampila unității



Formular  
VALIDAT

### INTOCMIT,

Numele si prenumele

FRANCEAN RAMONA ELENA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:



## RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE pentru exercițiul financiar 2012

În exercițiul financiar 2012, ca și în anii anteriori, activitatea de administrare a fondului locativ de stat, ca principal obiect de activitate al S.C. LOCATIV S.A. s-a desfășurat în bune condiții, fiind îndeplinite toate obiectivele și criteriile de performanță propuse pentru această perioadă.

	<b>Indicatori de performanță</b>	<b>Stabilit</b>	<b>Realizat</b>	<b>Îndeplinire</b>
1	Grad de realizare a veniturilor	>85%	86,2%	îndeplinit
2	Grad de neîncasare	<10%	7,3%	îndeplinit
3	Achitarea în termenele legale ale obligațiilor societății către bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale și bugetul local	În termene legale	Achitate în termenele legale	îndeplinit
4	Grad de realizare a cheltuielilor	<115%	84,3%	îndeplinit
5	Rata profitului net	> 5%	8,9%	îndeplinit
6	Rata rentabilitatii exploatării	>10%	10,5%	îndeplinit
7	Rata rentabilității economice	>6%	8,2%	îndeplinit
8	Productivitatea muncii lei/angajat	> 50.000	94.245	îndeplinit
9	Perioada de recuperare a creanțelor	<45	34,8	îndeplinit
10	Perioada de rambursare a datoriilor	<30	28,5	îndeplinit

Pentru o mai bună înțelegere a problemelor cu care s-a confruntat societatea se impune o analiză sumară a mediului legislativ și economic în care s-a operat pe parcursul exercițiului financiar expirat.

Analiza execuției bugetului de venituri și cheltuieli a societății pe anul 2012 oferă o imagine a capacității societății de a produce efecte utile și de a desfășura o activitate economico-financiară profitabilă. O prezentare sintetică a rezultatelor financiare pentru anul 2012 se regăsește în tabelele de mai jos:

### BILANȚ CONTABIL ÎNCHEIAT LA 31.12.2012.

<b>ACTIV</b>			<b>PASIV</b>		
<b>1.</b>	Active imobilizate	5.076.513	<b>1.</b>	Capitaluri proprii	4.603.359
<b>2.</b>	Active circulante	4.705.014	<b>2.</b>	Datorii	4.244.081
<b>3.</b>	Cheltuieli în avans	765.796	<b>3.</b>	Venituri în avans	1.699.883
	<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>10.547.323</b>		<b>TOTAL PASIV</b>	<b>10.547.323</b>



## CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE ÎNCHEIAT LA 31.12.2012

Nr.crt.	DENUMIREA INDICATORILOR	VALOARE
1	Venituri din exploatare	3.787.387
2	Venituri financiare	12.858
3	Venituri extraordinare	
I	TOTAL VENITURI	3.800.245
4	Cheltuieli de exploatare	3.399.474
5	Cheltuieli financiare	
6	Cheltuieli extraordinare	
II	TOTAL CHELTUIELI	3.999.474
III	PROFIT BRUT (I-II)	400.771
	IMPOZIT PE PROFIT	72.593
	<b>PROFIT NET</b>	<b>328.178</b>

## REPARTIZAREA PROFITULUI LA 31.12.2012

DENUMIREA INDICATORILOR	VALOARE
Repartizări din profit :	328.178
Fond de participare a salariaților la profit	32.818
Surse proprii de finanțare	164.089
Sume cuvenite bugetului local *	111.232
Rezerve legale	20.039

\*Sumele rămân la dispoziția societății ca surse proprii de finanțare a investițiilor, conform BVC aprobat pentru anul 2013

Ca urmare a aplicării Legii nr.10/2001 au fost restituite 8 spații către foștii proprietari. În prezent în administrarea subscrisei mai sunt un număr de 179 de spații cu altă destinație decât locuință (comerț, ateliere, ONG-uri, ateliere de creație etc.) și 29 de garaje.

Din punct de vedere economic, datorită crizei economice, societatea s-a confruntat cu o dificultate crescută în încasarea chiriilor atât de la persoanele fizice cât și de la agenții economici.

Criza financiară a afectat majoritatea agenților economici. Astfel o parte din chiriași au solicitat diminuarea chiriilor sau eșalonarea datoriilor acumulate pe o perioadă de câteva luni. Ca o soluție la cererile chiriașilor, prin Hotărârea AGA nr.75/2012, s-a aprobat ca tarifele de închiriere pentru spațiile comerciale și de prestări servicii să nu mai fie indexate trimestrial cu rata de inflație.

În ceea ce privește spațiile cu altă destinație, în exercițiul financiar expirat, chiria percepută pentru spațiile cu profil de comerț a fost cuprinsă între 55,00 și 31,00 lei / mp/lună, în funcție de zonă, iar pentru cele cu profil de prestări servicii chiria a fost cuprinsă între 31,00 lei și 12,00 lei / mp /lună, în funcție de zonă, la care se adaugă TVA.

Pentru spațiile destinate activităților cu scop nelucrative, respectiv O.N.G. - uri, sedii pentru instituții social - culturale, sedii ale unităților deconcentrate ale ministerelor, sedii de partide, etc. a fost aplicat tariful de 0,60 lei/mp/lună. Acest tarif este foarte mic, față de cheltuielile care se efectuează pentru întreținerea și reparația acestor spații. Cu

titlu de exemplu menționăm reparațiile permanente care se efectuează la clădirea situată în str. Gh.Doja nr.9.

În ceea ce privește spațiile cu destinația de locuințe, în anul 2012, ca și în anii anteriori, chiria a fost stabilită și percepută în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 40/1999 și a Hotărârii nr.310/2007. Cuantumul scăzut al chiriilor percepute în baza actelor normative menționate mai sus și numărul mare de solicitări de reparații datorate stării precare a fondului locativ preluat în administrare a îngrădit foarte mult posibilitatea societății de a realiza un profit substanțial.

În cursul anului 2012 s-au vândut chiriașilor un număr de 3 locuințe construite din fond de stat, naționalizate și nerevendicate, în baza prevederilor Legii nr.112/1995.

Un număr din ce în ce mai mare de chiriași persoane fizice au achitat cu mari întârzieri sau nu au mai achitat chiria, ceea ce a determinat societatea să perceapă penalități de întârziere și să ia măsurile legale de recuperare a acestor sume.

Având în vedere faptul că recuperarea chiriilor restante pe calea instanțelor judecătorești este o procedură îndelungată și dificilă, iar la finalizarea acestora datoriile se acumulează, iar executarea datornicilor este aproape imposibilă, fiind insolvabili, societatea a trecut la vizitarea lunară și somarea directă a chiriașilor în vederea recuperării chiriilor restante. Datorită măsurii de a încheia contracte doar pe 6 luni și a somațiilor directe recuperarea restanțelor este mai rapidă și mai puțin costisitoare pentru societate, evitându-se astfel costurile mari cu taxele judiciare.

Societatea a cooperat în această perioadă și cu asociațiile de proprietari, în vederea sprijinirii acestora pentru recuperarea de la chiriașii a restanțelor mari acumulate de aceștia la plata cheltuielilor de întreținere. Astfel, se poate spune că s-a recuperat cea mai mare parte din restanțele acumulate.

Oficiul juridic are în derulare 33 dosare având ca obiect pretenții unde S.C. Locativ S.A figurează ca reclamantă.

Activitatea formației de reparație și întreținere se desfășoară atât pentru imobilele aflate în administrarea societății noastre cât și pentru terți, pe bază de comandă. O mare parte din aceste lucrări se desfășoară la blocurile de locuințe sociale și la casele aflate în administrarea subscrisei, printre care amintim: igienizarea acestor apartamente, reparații la acoperișuri și schimbarea hidroizolațiilor, reparații la pardoseală, reparații la tencuieli (pereți și tavane), reparat și vopsit uși și ferestre, repararea și înlocuirea instalațiilor de apă, canal, electrice, montare obiecte sanitare lipsă etc.

În cursul anului 2012 societatea a finalizat construcția unui bloc cu 21 de apartamente cu una, două și 4 camere, pe str. Stelelor nr.6, din care au fost vândute 4 cu una și două camere, cu plata integrală.

**PREȘEDINTELE C.A.**

**Ovidiu Moldovan**





## RAPORTUL AUDITORULUI

Către acționariatul **S.C. „LOCATIV” S.A.**

S.C. EVALEX S.A., numită auditor în baza Contractului de audit de regularitate, prezintă Raportul cu privire la auditul bilanșului contabil al S.C. “LOCATIV” S.A. (numită în continuare “Societatea”), elaborat la 31 decembrie 2012, în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 3055/2009.

Aceste situații financiare au fost întocmite sub responsabilitatea conducerii Societății.

Responsabilitatea auditorului este de a exprima o opinie asupra acestor situații financiare pe baza auditului de regularitate efectuat.

Situațiile financiare menționate se referă la:

- total capitaluri proprii: 4.603.359 lei
- rezultatul net al exercițiului financiar (profit): 328.178 lei

### I. RESPONSABILITATEA CONDUCERII PENTRU SITUAȚIILE FINANCIARE

Conducerea Societății răspunde pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 3055/2009 cu modificările ulterioare („OMF 3055/2009”) și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare. Această responsabilitate include: proiectarea, implementarea și menținerea unui control intern relevant pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare care să nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii; selectarea și aplicarea politicilor contabile adecvate; elaborarea unor estimări contabile rezonabile în circumstanțele date.

### II. RESPONSABILITATEA AUDITORULUI

Responsabilitatea auditorului este ca, pe baza auditului efectuat, să exprime o opinie asupra acestor situații financiare. Auditul a fost efectuat conform Standardelor Internaționale de Audit. Aceste standarde cer ca auditorul să respecte cerințele etice, să planifice și să efectueze auditul în vederea obținerii unei asigurări rezonabile că situațiile financiare nu cuprind denaturări semnificative.

### III. TEHNICILE ȘI MIJLOACELE DE COLECTARE A ELEMENTELOR PROBANTE

S-a urmărit respectarea Standardelor Internaționale de Audit ("SIA"), controlul conturilor anuale s-a desfășurat planificat, astfel încât să poată fi obținută o asigurare rezonabilă că acestea nu comportă anomalii semnificative. Examinarea s-a efectuat prin sondarea elementelor care justifică sumele și informațiile conținute în conturile anuale, prin evaluarea principiilor și metodelor contabile folosite, a estimărilor semnificative efectuate de către conducerea unității pentru închiderea conturilor anuale. Menționăm că examinarea s-a limitat la confruntarea informațiilor cuprinse în bilanțele de verificare lunare cu documentele de sinteză contabilă elaborate pentru sfârșitul exercițiului financiar.

Factorii care au influențat raționamentul auditorului în legătură cu ceea ce constituie elemente probante suficiente, au cuprins: (1) importanța riscului de inexactitate care depinde de natura activității realizate; (2) adecvarea controlului intern; (3) situația financiară a unității; (4) tipul de informație disponibilă.

Considerăm că auditul efectuat reprezintă o bază rezonabilă pentru exprimarea opiniei noastre.

### IV. OPINIA

**În opinia noastră, din perspectiva celor menționate la pct. III, situațiile financiare ale LOCATIV S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2012 oferă o imagine fidelă, în aspectele semnificative, a poziției financiare a Societății la această dată, precum și a performanței financiare în conformitate cu O.M.F.P. nr. 3055 cu modificările ulterioare și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare.**

### V. ALTE ASPECTE

Raportul este adresat exclusiv acționarilor Societății în ansamblu. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea pentru acest raport și implicit pentru opinia formată, decât față de Societate și de acționariatul acesteia.

### RAPORT ASUPRA CONFORMITĂȚII RAPORTULUI ADMINISTRATORULUI

În concordanță cu OMF 3055, secțiunea 10, noi am citit raportul administratorului atașat situațiilor financiare. Raportul administratorului nu face parte din situațiile financiare. În raportul administratorului, noi nu am identificat informații financiare care să fie în mod semnificativ neconcordante cu informațiile prezentate în situațiile financiare alăturate.

29 mai 2013, Tg. Mureș

EVALEX S.A.

Societate de audit înregistrată la Camera Auditorilor Financieri din România cu nr 90/2001, cu sediul în Tg.Mureș, str. Aurel Filimon, nr. 4, ap. 2

