

Societatea Comercială "CIVITAS COM" SRL Tîrgu-Neamț  
ADUNAREA GENERALĂ A SOCIETĂȚII

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Bilanțului contabil, a contului de profit și pierderi al societății pe anul 2025, precum și a raportului administratorului pentru anul 2025

**Adunarea Generală a Asociaților societății întrunită astăzi 14 mai 2026**

Analizând Bilanțul contabil și contul de profit și pierderi al societății pe anul 2025, precum și Raportul de activitate prezentat de administratorul societății pentru anul 2025

În temeiul art.111 alin. 2 lit. a și d, art 163 alin. 3 din Legea societăților comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile Actului Constitutiv al societății

În temeiul Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, precum și a Actului Constitutiv al SC "CIVITAS COM" SRL Tg.Neamț

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Aprobă Bilanțul contabil și contul de profit și pierderi a societății pe anul 2025, prezentat în anexa nr. 1 a prezentei hotărâri.

**Art.2** Aprobă Raportul de activitate al administratorului societății pe anul 2025, prezentat în anexa nr. 2 a prezentei hotărâri.

**Art.3** Conducerea executivă a societății va lua toate măsurile pentru aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

**Art 4.** Anexele 1 - 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Nr. 11

Din 14.05.2026

Membru – consilier local – Popa Iulian

Membru – consilier local – Atomei Vasile

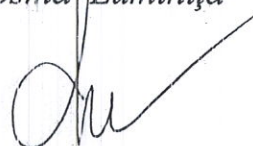
Membru – consilier local – Chelaru Stefan

Consilier juridic – Barsan Raluca Mihaela

**EXTRAS DIN BILANȚUL CONTABIL**  
**la 31.12.2025**

SPECIFICARE	RON	RON
Denumirea indicatorilor	Începutul anului 01.01.2025	La data de 31.12.2025
<b>Active corporale</b>	<b>3364974</b>	<b>3140462</b>
din care:		
- mijloace fixe	3360551	3099889
- imobilizări în curs	38761	38761
- imobilizari necorporale	2611	0
- imobilizări financiare	1812	1812
<b>Active circulante</b>	<b>1313569</b>	<b>1196327</b>
din care:		
- stocuri materiale	108268	127234
- disponibilități	729387	590446
- creanțe	475914	478647
<b>Cheltuieli în avans</b>	<b>15114</b>	<b>37698</b>
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>4693657</b>	<b>4374487</b>
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>3649524</b>	<b>3440845</b>
din care:		
- capital social vărsat	890000	890000
- rezultat reportat surplus reevaluare	1351	1351
- contul asociatului unic	-	-
- rezerve	2169505	2164152
- rezerve din reevaluare	581554	581554
- profit de repartizat	7114	
- pierdere	-	-196212
<b>Datorii totale</b>	<b>954113</b>	<b>856142</b>
din care:		
- credite bancare (linie credit)	200000	200000
- credit bancar termen lung -invest	514434	450132
- furnizori	38451	36415
- datorii cu personal	54115	59447
- datorii la BS si BASFS	71261	63427
- datorii la BS	-	-
- alte datorii la Bugetul Local	12385	6248
- credit financiar leasing	46252	22268
- alte datorii (garantii)	17215	18205
<b>Venituri înregistrate în avans</b>	<b>90020</b>	<b>77500</b>
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>4693657</b>	<b>4374487</b>
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>3153701</b>	<b>3687603</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>3136202</b>	<b>3883815</b>
<b>PROFIT NET/PIERDERE</b>	<b>7989</b>	<b>-196212</b>

Director,  
Ungurianu Ionel

Contabil șef,  
Cosma Luminița


ANEXA NR. 2 LA HOT  
ARCA NR. 111 / 14.05.2026

## SC CIVITAS COM SRL

RO 615200 Tîrgu Neamţ, B-dul Mihai Eminescu, nr. 8 A (piaţa agroalimentară), judeţul Neamţ

CUI 9845831, Atribut fiscal R, ORC Neamţ J27/538/1997, tel/fax 0233-790 943,

e-mail:civitastgnt@yahoo.com, web site: www.piata-tirgu-neamt.ro

---

# SC CIVITAS COM SRL

## RAPORTUL ADMINISTRATORULUI

incheiat pe baza situatiilor financiare

la data de 31 decembrie 2025

## 1. Date companie

### SC CIVITAS COM SRL

ACTIVA FISCAL

PLATITOR DE TVA

NU ARE DATORII ANAF

IN FUNCTIUNE

3668949 RON  
Cifra de afaceri an 2024

196212 RON  
Profit an 2024

24  
Nr mediu angajati an 2024

28 ANI Vechimea firmei-  
inregistrata in 07.10.1997

## Profilul companiei

CUI	9845831
Nr. de inmatriculare	J27/538/1997
Stare firma	INREGISTRAT din data 16 Octombrie 1997
Obiect activitate MFINANTE	6280 – Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate (administrare piețe, târguri și oboare).
Obiect activitate ONRC	6280 – Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate (administrare piețe, târguri și oboare).
Localitate	TG. NEAMȚ
Judet	NEAMȚ
Cod postal	615200
Adresa	B-dul Mihai Eminescu, nr. 8 A (piața agroalimentară), jud. Neamț

## Date contact

Telefon	0233790943
Email	civitastgnt@yahoo.com

## 2. Consideratii generale

Societatea CIVITAS COM SRL este inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Neamt sub numarul J27/538/1997. Sediul social al societatii se afla in Tg. Neamț, Bulevardul Mihai Eminescu, nr. 8 A, Jud. Neamț.

Societatea CIVITAS COM s-a constituit in anul 1997 ca societate cu raspundere limitata, cu capital integral privat, avand ca obiect principal de activitate, Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate (administrare piețe, târguri și oboare).

La 31 decembrie 2025 societatea deține un capital social in valoare de 890.000 lei, împărțit in 89.000 de părți sociale, cu valoarea nominala de 10 lei fiecare. Capitalul este deținut in totalitate de către Consiliul Local al orașului Tg. Neamț.

## 3. Situatiile financiare ale SC CIVITAS COM SRL la 31 decembrie 2025

Aceste situatii financiare sunt responsabilitatea conducerii SC CIVITAS COM SRL si sunt intocmite in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/2014.

Bilantul societatii a fost intocmit pe baza balantei de verificare in care au fost inregistrate toate documentele legal intocmite privind operatiunile economico-financiare referitoare la perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2025, cu respectarea obligatiilor prevăzute de lege privind organizarea si conducerea corecta si la zi a contabilitatii, a principiilor contabilitatii (prudentei, permanentei metodelor, continuitatii activitatii, independentei exercitiului, intangibilitatii bilantului de deschidere, al evaluarii separate a elementelor de activ si pasiv, necompensarii, prevalentei economicului asupra juridicului, pragului de semnificatie) si cu respectarea prevederilor Legii contabilitatii nr.82/1991 cu modificarile ulterioare.

### 3.1 Situatiia patrimoniului

Principalele grupe de posturi din situatia Patrimoniului SC CIVITAS COM SRL, la 31 decembrie 2025 sunt prezentate in tabelul urmator, in comparatie cu valorile istorice ale acestora la 31 decembrie 2024.

In cele ce urmeaza, prezentam in detaliu principalele posturi bilantiere:

LEI	2025	2024
<b>ACTIV</b>		
IMOBILIZARI NECORPORALE	-	2611
IMOBILIZARI CORPORALE	3138650	3360551
IMOBILIZARI FINANCIARE	1812	1812
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>3140462</b>	<b>3364974</b>
STOCURI	127234	108268

CREANTE	478647	475914
INVESTITII PE TERMEN SCURT	-	-
CASA SI CONTURILE LA BANCI	590446	729387
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>1196327</b>	<b>1313569</b>
CHELTUIELI IN AVANS	37698	15114
<b>PASIV</b>		
DATORII TOTALE	856142	954113
VENITURI IN AVANS	77500	90020
PROVIZIOANE	-	-
<b>CAPITAL</b>	<b>890000</b>	<b>890000</b>
REZERVE DIN REEVALUARE	581554	581554
REZULTAT REPORTAT SURPLUS REEVALUARE	1351	1351
REZERVE	2164152	2169505
PROFITUL / PIERDERE	196212	7114
<b>CAPITALURI-TOTAL</b>	<b>3440845</b>	<b>3649524</b>

### 3.2 Analiza contului de profit si pierdere

Structura veniturilor si a cheltuielilor societatii SC CIVITAS COM SRL la 31 decembrie 2024 este prezentata in tabelul urmator:

		2025	2024
Cifra afaceri	Productia vanduta	3668949	3116076
	Ven. In curs de exec	0	-
	Reduceri comerciale	0	-
	<b>Total CA</b>	<b>3668949</b>	<b>3116076</b>
2.Alte venituri din exploatare	9664	30228	
- Venituri din productia de imobilizari	3311	-	
<b>3.VENITURI DIN EXPL=1+2</b>	<b>3681924</b>	<b>3146877</b>	
<b>4.VENITURI FINANCIARE</b>	<b>5679</b>	<b>6533</b>	
5.Ch mat.prime+mat consum	238992	65284	
6.Alte ch.materiale	4492	12035	
7.Alte ch ext.(energ+apa+ gaz)	386624	224077	
8.Ch. marfurile	-	-	
9.Reduceri comerciale primite	-	-	
10.Ch. cu personalul	1980864	1681166	
11.Ajust. Imob.corp + necorp	245374	246536	
12. Ajust. active circulante	-	-	
13.Alte ch.exploatare	898009	768454	
<b>14.CHELTUIELI DE EXPL=5+6+7+8+9+10+11+12+13</b>	<b>3754355</b>	<b>3002263</b>	
<b>15.CHELTUIELI FINANCIARE</b>	<b>129460</b>	<b>133939</b>	
<b>16. PROFIT BRUT / PIERDERE</b>	<b>196212</b>	<b>17499</b>	
17.IMPOZIT PE PROFIT	-	9510	
<b>19. PROFIT NET</b>	<b>-</b>	<b>7989</b>	
<b>20. PIERDERE</b>	<b>196212</b>		

Societatea a înregistrat in anul 2025 pierdere in suma de 196212 lei.

## Analiza principalilor indicatori economici e prezentata mai jos:

### 1. Indicatori de lichiditate:

#### a) Indicatorul lichiditatii curente

$$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{1196327}{252109} = 4,74$$

\* valoarea recomandata acceptabila - in jurul valorii de 2;

\* ofera garantia acoperirii datoriilor curente din activele curente.

#### b) Indicatorul lichiditatii imediate

$$\frac{\text{Active curente - Stocuri (Indicatorul test acid)}}{\text{Datorii curente}} = \frac{1069093}{252109} = 4,24$$

### 2. Indicatori de risc:

#### a) Indicatorul gradului de indatorare

$$\frac{\text{Capital imprumutat ( credite)}}{\text{Capital propriu}} \times 100 = \frac{604033}{3440845} \times 100 = 17,55$$

$$\frac{\text{Capital imprumutat}}{\text{Capital angajat}} \times 100 = \frac{604033}{4044878} \times 100 = 14,93$$

unde:

\* capital imprumutat = credite peste un an;

\* capital angajat = capital imprumutat + capital propriu.

#### b) Indicatorul privind acoperirea dobanzilor - determina de cate ori entitatea poate achita cheltuielile cu dobanda.

Cu cat valoarea indicatorului este mai mica, cu atat pozitia entitatii este mai riscanta.

NU ESTE CAZUL

### 3. Indicatori de activitate (indicatori de gestiune):

#### a) Viteza de rotatie a debitelor-clienti

\* calculeaza eficacitatea entitatii in colectarea creantelor sale;

\* exprima numarul de zile pana la data la care debitorii isi achita datoriile catre entitate.

$$\frac{\text{Sold mediu clienti}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365 = \frac{440148}{3668949} \times 365 = 44 \text{ zile}$$

O valoare in crestere a indicatorului poate indica probleme legate de controlul creditului acordat

clientilor si, in consecinta, creante mai greu de incasat (clienti rau platnici).

#### b) Viteza de rotatie a creditelor-furnizori - aproximeaza numarul de zile de creditare pe care entitatea il obtine de la furnizorii sai. In mod ideal ar trebui sa includa doar creditorii comerciali.

Sold mediu furnizori				37433	X	
Achizitii de bunuri fara servicii CA	X	365	=	3668949	365	= 4 zile
					zile	

unde pentru aproximarea achizitiilor se poate utiliza costul vanzarilor sau cifra de afaceri.

- c) Viteza de rotatie a activelor imobilizate - evalueaza eficacitatea managementului activelor imobilizate prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate de o anumita cantitate de active imobilizate.

Cifra de afaceri			=	3668949		
Active imobilizate			=	3140462	=	1,17

- d) Viteza de rotatie a activelor totale

Cifra de afaceri			=	3668949		
Total active			=	4374487	=	0,84

#### **4. Indicatori de profitabilitate - exprima eficienta entitatii in realizarea de profit din resursele disponibile:**

- a) Rentabilitatea capitalului angajat - reprezinta profitul pe care il obtine entitatea din banii investiti in afacere:

NU ESTE CAZUL

- b) Marja bruta din vanzari

NU ESTE CAZUL

În anul 2025 au fost realizate următoarele criterii de performanță BVC realizat

Rata profitului net	nu este cazul
Rentabilitate capital angajat	nu este cazul
Perioada de recuperare a creanțelor	44 zile
Perioada de rambursare a datoriilor	4 zile
Productivitatea muncii mii lei/angajat	153,41
Ponderea salariilor în costuri	41,07
Cheltuieli totale la 1000 lei venituri totale	1053

La data de 31.12.2025 societatea nu figurează cu datorii restante.

### 3.3 Investitii in mijloace fixe efectuate in cursul anului 2025

Investitiile realizate în 2025 au provenit din surse proprii de finanțare.

Din creditul de investitie in suma de 514434 lei s-au achitat rate in anul 2025, în suma de 64304 lei.

Din valoarea leasing financiar in suma de 46252 lei s-a achitat in 2025 suma de 23984 lei.

La sfârșitul anului 2025 societatea are contractate următoarele credite bancare:

- Linie credit de 200000 lei cu termen în iunie 2027
- Credit bancar pe termen lung pentru investitie in suma de 450130 lei, scadent la 18.12.2033.
- Leasing financiar in suma de 22268 lei, scadent in octombrie 2026.

### 3.4 Repartizarea profitului

La 31 decembrie 2025 societatea a înregistrat pierdere de 196212 lei.

Diagnosticul economico-financiar evidențiază faptul că pierderea înregistrată este rezultatul unei combinații de factori interni conjuncturali: masuri active de sustenabilitate pentru beneficiari prin reducerea chiriilor fiind unul din factorii determinanti, pe langa preluarea unei activitati noi sezoniere – administrarea Strandului orasului – care a implicat cheltuieli mai mari decat veniturile.

Un element esențial care susține această concluzie îl reprezintă ajustarea nivelului veniturilor din chirii, prin reducerea acestora cu un procent de 20%. Această măsură a fost determinată de necesitatea alinierii la condițiile pieței imobiliare, caracterizată în perioada analizată prin presiuni descendente asupra nivelului chiriilor, ca urmare a scăderii cererii și a intensificării concurenței. În acest context, societatea a adoptat o strategie prudentă și adaptativă, orientată spre menținerea gradului de ocupare a spațiilor și fidelizarea chiriașilor existenți, în detrimentul maximizării imediate a veniturilor.

Reducerea chiriilor a avut un impact direct asupra cifrei de afaceri și, implicit, asupra rezultatului exercițiului, însă această decizie reflectă o abordare sustenabilă pe termen mediu și lung. Menținerea unui portofoliu stabil de chiriași contribuie la diminuarea riscurilor asociate fluctuațiilor de piață, precum neocuparea spațiilor sau perioadele fără venituri.

Pe lângă acest aspect, un factor suplimentar care a influențat negativ rezultatul exercițiului îl constituie preluarea unei activități noi, cu caracter sezonier – administrarea strandului orașului. Această activitate a implicat, în faza inițială, un nivel ridicat al cheltuielilor operaționale (costuri de întreținere, personal sezonier, utilități, lucrări de pregătire și conformare), care au depășit veniturile generate în perioada analizată.

Caracterul sezonier al activității, corelat cu necesitatea unor investiții inițiale și cu un grad încă redus de maturitate operațională, explică dezechilibrul temporar între venituri și cheltuieli. În mod uzual, astfel de activități necesită o perioadă de stabilizare și optimizare pentru atingerea unui nivel de rentabilitate, ceea ce susține caracterul conjunctural al pierderii.

Din perspectiva dezechilibrelor structurale, nu se evidențiază disfuncționalități majore. Indicatorii relevanți (structura costurilor, nivelul cheltuielilor operațional) indică un model de afaceri funcțional, cu un grad adecvat de flexibilitate. Cheltuielile societății nu au cunoscut creșteri disproporționate, iar eventualele variații sunt corelate cu dinamica activității.

Totodată, pierderea trebuie analizată și în contextul unor factori macroeconomici precum inflația, costurile de întreținere și utilități, precum și volatilitatea generală a mediului economic. Acești factori au exercitat presiuni suplimentare asupra marjelor de profit, fără a indica însă o deteriorare structurală a performanței societății.

În concluzie, rezultatul negativ înregistrat în anul 2025 este consecința unui cumul de factori temporari, printre care se remarcă în mod particular ajustarea veniturilor din chirii cu 20%, decizie strategică menită să asigure continuitatea activității și stabilitatea **relațiilor comerciale**. Pe termen mediu, această abordare este de natură să susțină redresarea performanței financiare și consolidarea poziției societății pe piață, fără a semnală existența unor dezechilibre structurale semnificative.

Scăderea veniturilor din chirii cu 20 % începând cu 01.05.2025 a fost aprobată prin Hotărârea AGA nr. 9 din 10.04.2025.

#### 4. *Riscuri financiare*

---

La realizarea pierderilor financiare au contribuit dobânzile bancare în sumă de 67665 lei și a altor cheltuieli financiare în sumă de 61795 lei , reprezentând discount acordat clienților, conform Hot AGA 1/21.01.2025 pentru lunile ianuarie și februarie 2025 și Hot AGA 3/28.02.2025 pentru lunile martie și aprilie 2025.

Obligațiile față de bugetul statului, bugetul asigurărilor sociale au fost corect stabilite și virate la termenul prevăzut de lege.

Data

---

Administrator,

