

12 martie 2019

Data primirii

Anexe la SNC
"Prezentarea situațiilor financiare"
Aprobat de Ministerul Finanțelor
al Republicii Moldova

SITUAȚIILE FINANCIARE

anul 2018

Entitatea **7 SERVICII IMOBILIARE SRL**
(Denumirea completă)

4 0 5 1 9 7 7 5

Cod CUIO

1 0 0 8 6 0 0 0 1 8 2 3 7

Cod IDNO

Sediul: MD 2 0 8 4 sect. Râșcani

Cod poștal

Raionul (municipiul, UTA), Localitatea

0 1 5 1

Cod CUATM

mun. Chișinău, or. Cricova, str. Tineretului 20, ap. (of.) 9

strada, nr. bl.

Activitatea principală Servicii

F 4 1 2 0

Cod CAEM, rev. 2

Lucrări de construcție și reparație a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

Forma de proprietate Privată

1 6

Cod CFP

Forma organizatorico-juridică Societate cu Răspundere Limitată

5 3 0

Cod CFOJ

Date de contact: Tel. +373 60996702

e-mail 7servicii2013@gmail.com

WEB

Unitatea de masura: leu

Numele și coordonatele al contabilului-șef:

DI (dna) Mălcoci Maria

Te +373 60996702

Anexa 8

Nota informativa privind veniturile si cheltuielile clasificate dupa natura

Indicatori	Cod rd.	Perioada de gestiune	
		precedenta	curenta
1	2	3	4
Venituri din vinzari	010	5 994 806	14 316 509
Alte venituri din activitatea operationala	020		566 631
Venituri din alte activitati	030		636
Total venituri (rd.010 + rd.020 + rd.030)	040	5 994 806	14 883 776
Variatia stocurilor	050		
Costul vinzarilor marfurilor vindute	060		565 062
Cheltuieli privind stocurile	070	2 276 948	5 406 648
Cheltuieli cu personalul privind remunerarea muncii	080	247 000	657 057
Contributii de asigurari sociale de stat obligatorii si prime de asigurare obligatorie de asistenta medicala	090	67 925	166 145
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea activelor imobiliare	100	9 979	20 292
Alte cheltuieli	110	1 180 194	1 413 175
Cheltuieli din alte activitati	120		
Total cheltuieli (rd.050+rd.060+rd.070+rd.080+rd.090+rd.100+rd.110+rd.120)	130	3 782 046	8 228 379
Profit (pierdere) pina la impozitare (rd.040-rd.130)	140	2 212 760	6 655 397
Cheltuieli privind impozitul pe venit	150	264 842	798 033
Profit (pierdere) net al perioadei de gestiune (rd.140-rd.150)	160	1 947 918	5 857 364

Pagina 1



BILANTUL

Anexa nr.1

31 decembrie 2018

Nr. cpt.	ACTIV	Cod. rd.	Sold la	
			Inceputul perioadei de gestiune	Sfirsitul perioadei de gestiune
1	2	3	4	5
1.	Active imobilizate			
	Imobilizari necorporale	010	1 246	596
	Imobilizari corporale in curs de executie	020	-	-
	Terenuri	030	-	-
	Mijloace fixe	040	40 911	83 025
	Resurse minerale	050	-	-
	Active biologice imobilizate	060	-	-
	Investitii financiare pe termen lung in parti neafiliate	070	-	-
	Investitii financiare pe termen lung in parti afiliate	080	-	-
	Investitii imobiliare	090	-	-
	Creante pe termen lung	100	-	-
	Avansuri acordate pe termen lung	110	-	-
	Alte active imobilizate	120	-	-
	Total active imobilizate (rd.010+rd.020+rd.030+rd.040+rd.050+rd.060+rd.070+rd.080+rd.090+rd.100+rd.110+rd.120)	130	42 157	83 621
2.	Active circulante			
	Materiale	140	-	-
	Active biologice circulante	150	-	-
	Obiecte de mica valoare si scurta durata	160	9 223	33 077
	Productia in curs de executie si produse	170	-	-
	Marfuri	180	-	-
	Creante comerciale	190	200	1 360 281
	Creante ale partilor afiliate	200	-	-
	Avansuri acordate curente	210	26 646	7 380
	Creante ale bugetului	220	20 341	199 005
	Creante ale personalului	230	-	-
	Alte creante curente	240	-	-
	Numerar in casierie si la conturi curente	250	2 757 264	5 184 766
	Alte elemente de numerar	260	-	-
	Investitii financiare curente in parti neafiliate	270	395 100	839 753
	Investitii financiare curente in parti afiliate	280	-	-
	Alte active circulante	290	11 276	17 563
	Total active circulante (rd.140+rd.150+rd.160+rd.170+rd.180+rd.190+rd.200+rd.210+rd.220+rd.230+rd.240+rd.250+rd.260+r	300	3 220 050	7 641 825
	Total active (rd.130+rd.300)	310	3 262 207	7 725 446

Pagina 2



Nr. crt.	PASIV	Cod. rd.	Sold la	
			Inceputul perioadei de gestiune	Sfirsitul perioadei de gestiune
1	2	3	4	5
3.	Capital propriu			
	Capital social si suplimentar	320	5 400	5 400
	Rezerve	330	-	-
	Corectii ale rezultatelor anilor precedenti	340	X	-
	Profit nerepartizat (pierdere neacoperita) al anilor pre	350	2 373 862	-
	Profit net (pierdere neta) al perioadei de gestiune	360	X	5 857 364
	Profit utilizat al perioadei de gestiune	370	X	-
	Alte elemente de capital propriu	380	-	-
	Total capital propriu	390	2 379 262	5 862 764
	(rd.320+rd.330+rd.340+rd.350+rd.360-rd.370+rd.380)			
4.	Datorii pe termen lung			
	Credite bancare pe termen lung	400	-	-
	Imprumuturi pe termen lung	410	-	-
	Datorii pe termen lung privind leasingul financiar	420	-	-
	Alte datorii pe termen lung	430	-	-
	Total datorii pe termen lung	440	-	-
	(rd.400+rd.410+rd.420+rd.430)			
5.	Datorii curente			
	Credite bancare pe termen scurt	450	-	-
	Imprumuturi pe termen scurt	460	-	-
	Datorii comerciale	470	372 705	18 359
	Datorii fata de partile afiliate	480	-	-
	Avansuri primite curente	490	-	-
	Datorii fata de personal	500	-	-
	Datorii privind asigurarile sociale si medicale	510	-	23 605
	Datorii fata de buget	520	510 240	1 820 718
	Venituri anticipate curente	530	-	-
	Datorii fata de proprietari	540	-	-
	Finantari si incasari cu destinatie speciala curente	550	-	-
	Provizioane curente	560	-	-
	Alte datorii curente	570	-	-
	Total datorii curente	580	882 945	1 862 682
	(rd.450+rd.460+rd.470+rd.480+rd.490+rd.500+rd.510+rd.520+rd.530+rd.540+rd.550+rd.560+rd.570)			
	Total pasive	590	3 262 207	7 725 446
	(rd.390+rd.440+rd.580)			



SITUAȚIA DE PROFIT ȘI PIERDERE

de la _____ decembrie 20 18

Indicatori	Cod rd.	Perioada de gestiune	
		precedenta	curenta
1	2	3	4
Venituri din vânzări	010	5 994 806	14 316 509
Costul vânzării	020	3 479 988	7 355 204
Profit brut (pierdere brută) (rd.010-rd.020)	030	2 514 818	6 961 305
Alte venituri din activitatea operațională	040		566 631
Cheltuieli de distribuție	050		250
Cheltuieli administrative	060	302 058	291 443
Alte cheltuieli din activitatea operațională	070		581 482
Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (rd.030+rd.040-rd.050-rd.060-rd.070)	080	2 212 760	6 654 761
Rezultatul din alte activități: profit (pierdere)	090		636
Profit (pierdere) pînă la impozitare (rd.080+rd.090)	100	2 212 760	6 655 397
Cheltuieli privind impozitul pe venit	110	264 842	798 033
Profit net (pierdere netă) al perioadei de gestiune (rd.100-rd.110)	120	1 947 918	5 857 364

Anexa 3

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

de la _____ decembrie 20 18

Nr. d/o	Indicatori	Cod rd.	Sold la începutul perioadei de gestiune	Majorări	Diminuări	Sold la sfîrșitul perioadei de gestiune
1	2	2	4	5	6	7
1	Capital social și suplimentar					
	Capital social	010	5 400			5 400
	Capital suplimentar	020				
	Capital neversat	030				
	Capital neînregistrat	040				
	Capital retras	050				
	Total capital social și suplimentar (rd.010+rd.020+rd.030+rd.040+rd.050)	060	5 400			5 400
2	Rezerve					
	Capital de rezerva	070				
	Rezerve statutare	080				
	Alte rezerve	090				
	Total rezerve (rd.070+rd.080+rd.090)	100				
3	Profit nerepartizat (pierdere neacoperită)					
	Corecții ale rezultatelor anilor precedenți	110				
	Profit nerepartizat (pierdere neacoperită) al anilor precedenți	120	2 373 862		2 373 862	
	Profit net (pierdere netă) al perioadei de gestiune	130	X	5 857 364		5 857 364
	Profit utilizat al perioadei de gestiune	140	X			
	Rezultatul din tranziția la noile reglementări contabile	150				
	Total profit nerepartizat (pierdere neacoperită) (rd.110+rd.120+rd.130+rd.140+rd.150)	160	2 373 862	5 857 364	2 373 862	5 857 364
4	Alte elemente de capital propriu, din care	170				
	Diferențe din reevaluare	171				
	Subvenții entităților cu proprietate publică	172				
	Total capital propriu (rd.060+rd.100+rd.160+rd.170)	180	2 379 262	5 857 364	2 373 862	5 862 764

Pagina 4



SITUAȚIA FLUXURILOR DE NUMERAR

de la _____ ianuarie _____ pînă la _____ decembrie _____ 20 18

Indicatori	Cod rd.	Perioada de gestiune	
		precedenta	curenta
I	2	3	4
Fluxuri de numerar din activitatea operationala			
	010	7 159 899	16 146 609
Plati pentru stocuri si servicii procurate	020	3 727 689	9 010 884
Plati catre angajati si organe de asigurare sociala si medicala	030	80 536	811 222
Dobinzi platite	040		
Plata impozitului pe venit	050	45 617	594 696
Alte incasari	060	238 389	17 000
Alte plati	070	993 935	2 814 552
Fluxul net de numerar din activitatea operationala			
	080	2 550 511	2 932 255
Fluxuri de numerar din activitatea de investitii			
	090		
Plati aferente intrarilor de active imobilizate	100		
Dobinzi incasate	110		
Dividende incasate	120		
Alte incasari (plati)	130	(345 200)	(639 753)
Fluxul net de numerar din activitatea de investitii			
	140	(345 200)	(639 753)
Fluxuri de numerar din activitatea financiara			
	150	2 725 000	4 250 000
Plati aferente rambursarii creditelor si imprumuturilor	160	2 770 000	4 115 000
Dividende platite	170		
Incasari din operatiuni de capital	180		
Alte incasari (plati)	190		
Fluxul net de numerar din activitatea financiara			
	200	(45 000)	135 000
Fluxul net de numerar total			
	210	2 160 311	2 427 502
Diferente de curs valutar favorabile (nefavorabile)	220		
Sold de numerar la inceputul perioadei de gestiune	230	596 953	2 757 264
Sold de numerar la sfirsitul perioadei de gestiune	240	2 757 264	5 184 766



Date generale

1. Certificat de înregistrare a entității, eliberat de Camera înregistrării de Stat.
 Numar de înregistrare _____ Data înregistr: 07 aprilie 2008 _____ Seria MD _____ Numar 0078694 _____
2. Capital social înregistrat de Camera înregistrării de Stat:
 data 07 aprilie 2008 suma 5400 lei inclusiv:
 1) cota statului _____ lei,
 2) cota detinatorilor a cel puțin 20% _____ lei.
- Modificări ulterioare:
 a) data _____ suma _____ lei, inclusiv cota statului _____ lei.
 b) data _____ suma _____ lei, inclusiv cota statului _____ lei.
3. Entitățile, activitatea cărora necesită licență, indică:
 Licența în vigoare:
 1) Numar _____, data eliberării _____
 Termen de valabilitate _____
 Tipul de activitatea _____
 Organul care a eliberat licența _____
 2) Numar _____, data eliberării _____
 Termen de valabilitate _____
 Tipul de activitatea _____
 Organul care a eliberat licența _____
 3) Numar _____, data eliberării _____
 Termen de valabilitate _____
 Tipul de activitatea _____
 Organul care a eliberat licența _____
4. Numarul mediu scriptic al personalului în perioada de gestiune 14 persoane, inclusiv pe categorii:
 1) personal administrativ 3 persoane,
 2) muncitori 11 persoane.
5. Numarul personalului la 31 decembrie 2018 19 persoane.
6. Remunerarea personalului entității în perioada de gestiune 657 057,00 lei.
7. Remunerarea membrilor organelor de administrare, de conducere și supraveghere și alte angajamente aparute sau asumate în legătură cu pensiile membrilor actuali sau ale fostilor membri ai acestor organe, pe categorii _____ lei.
8. Avansurile și creditele acordate membrilor organelor specificate la pct.7 _____ lei, inclusiv rambursate _____ lei.
9. Valoarea activelor imobilizate și circulante, înregistrate în calitate de gaj _____ lei.
 1) valoarea de gaj _____ lei.
 2) valoarea contabilă _____ lei.
10. Numarul acțiunilor ordinare la finele perioadei de gestiune _____ unitati.
11. Profit net (pierdere netă) a perioadei de gestiune pentru o acțiune ordinară:
 1) profit _____ lei _____ bani,
 2) pierdere _____ lei _____ bani.
12. Dividende calculate pentru o acțiune ordinară pentru perioada de gestiune:
 a) plătite _____ lei _____ bani.
 b) planificate pentru plată _____ lei _____ bani.
13. Valuta străină disponibilă, recalculată în moneda națională a Republicii Moldova – total _____ lei, inclusiv (lei, denumirea și codul valutei):
 1) _____
 2) _____
 3) _____
14. Numerar legat – total _____ lei.

I. În rândurile, în care se înscriu sumele de gaj, în toate coloanele prin fracție se reflectă

- a) la numerar – valoarea de gaj,
 b) la numerar – valoarea contabilă

Persoanele responsabile de semnarea rapoartelor financiare ale entității*

Direcțor: *Valeriu Popov*
 Contabil: *Mădălina Maria*

* conform art. 36 din Legea contabilității



Informațiile privind activele imobilizate

de la 01.01.2018 pînă la 31.12.2018

Indicatori	Nr. rînd	Existența la începutul perioadei (la costul de intrare)	Amortizarea acumulată la începutul perioadei	Deprecierea acumulată la începutul perioadei	Intrarea în cursul perioadei (la costul de intrare)	Ieșirea în cursul perioadei (la costul de intrare)	Existența la sfîrșitul perioadei (la costul de intrare)	Amortizarea acumulată la sfîrșitul perioadei	Deprecierea acumulată la sfîrșitul perioadei
1		2	3	4	5	6	7	8	9
1. Imobilizări necorporale în curs de execuție	100								
2. Imobilizări necorporale în utilizare, total inclusiv:	200	3.250	2.004				3.250	2.654	
2.1 brevete și mărci	210								
2.2. licențe de activitate	220	3.250	2.004				3.250	2.654	
2.3. programe informatice	230								
3. Imobilizări corporale în curs de execuție	300					61.756			
4. Terenuri	400		x					x	
5. Mijloace fixe, total din care:	500	50.240	9.329		61.756		111.996	28.971	
5.1. clădiri	510								
5.2. construcții speciale	520								
5.3. mașini, utilaje, instalații de transmisie	530	9.311	1.530				9.311	5.615	
inclusiv: tehnică de calcul	531		0						
5.4. mijloace de transport	540								
5.5. instrumente și inventar	550	40.929	7.799		49.238		90.167	20.922	
5.6. costuri ulterioare aferente obiectelor neînregistrate în bilanș	560								
5.7. mijloace fixe primite în leasing financiar	570								
5.8. mijloace fixe primite în gestiune economică	580								
5.9. alte mijloace fixe	590				12.518		12.518	2.434	
6. Resurse minerale	600								
7. Investiții imobiliare, total	700								



„7 Servicii Imobiliare” SRL:

c/f: 1008600018237

mun. Chişinău, or. Cricova,

str. Tineretului 20, ap.(of) 9



Notă explicativă

Informații privind corespunderea situațiilor financiare Standardelor Naționale de Contabilitate

Situațiile financiare sînt întocmite în conformitate cu prevederile Standardelor Naționale de Contabilitate. Abateri de la principiile de bază și caracteristicile calitative prevăzute în Standardele Naționale de Contabilitate nu au fost comise.

Dezvăluirea politicilor contabile

Indicatorii situațiilor financiare au fost determinați în baza metodelor și procedeele prevăzute în politicile contabile aprobate prin ordinul directorului entității nr. 01/12-18 din 30 decembrie 2017. Pe parcursul perioadei de gestiune nu au fost operate modificări în politicile contabile.

Elementele contabile se înregistrează în baza contabilității de angajamente. Faptele economice se contabilizează în baza Planului general de conturi contabile. Imobilizările necorporale și corporale se recunosc inițial pe obiecte de evidență, al căror nomenclator se stabilește de către directorul entității, evaluarea ulterioară a imobilizărilor necorporale și corporale se efectuează la valoarea contabilă.

Amortizarea imobilizărilor necorporale și imobilizărilor corporale se calculează prin metoda liniară. Deprecieri ale imobilizărilor necorporale și imobilizărilor corporale nu au fost înregistrate în perioada de raportare.

Contabilitatea stocurilor se ține în expresie cantitativă și valorică. Obiectele de mică valoare și scurtă durată cuprind bunurile valoarea unitară a cărora nu depășește plafonul stabilit de legislația fiscală. Obiectele de mică valoare și scurtă durată, valoarea unitară a cărora nu depășește 1/6 din plafonul stabilit de legislația fiscală, se decontează la costuri/cheltuieli curente în momentul transmiterii în exploatare.

Cheltuielile anticipate aferente anvelopelor se decontează la costuri/cheltuieli curente în funcție de parcursul efectiv, iar celelalte cheltuieli – prin metoda liniară.

Provizioane pentru anul 2018 nu au fost stabilite.

Analiza activității economico-financiare a „7 SERVICII IMOBILIRE” S.R.L. în 2018

Analiza veniturilor din vânzări

„7 SERVICII IMOBILIRE” S.R.L. a înregistrat în 2018 veniturile din vânzări în mărime de 14 317 mii lei, ceea ce constituie cu 138,8% mai mult față de perioada de gestiune precedentă. Activitatea operațională a entității include două tipuri de activități: prestarea serviciilor, comercializarea mărfurilor. Genul principal de activitate reprezintă prestarea serviciilor: „Lucrări de construcție și reparație a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale”, cu cota predominantă de 96,2% în totalul vânzărilor. Ponderea comerțului constituind 3,8%.

Analiza rezultatelor financiare și rentabilității

În 2018 „7 SERVICII IMOBILIRE” S.R.L. a obținut profit net în mărime de 5 857,4 mii lei, ceea ce reprezintă o majorare cu 3 909,4 mii lei sau cu 200,7% față de perioada de gestiune precedentă. Această majorare a fost condiționată de creșterea profitului pînă la impozitare de la 2 212,8 mii lei în perioada de gestiune precedentă pînă la 6 655,4 mii lei în perioada de gestiune curentă.

Nivelul rentabilității veniturilor din vânzări (raportul procentual dintre profitul brut și volumul vânzărilor) în 2018 constituie 44,7%, înregistrînd o majorare cu 7,8% față de perioada de gestiune precedentă. Comparînd cele două tipuri de activități operaționale, cea mai profitabilă se consideră prestarea serviciilor cu rentabilitatea vânzărilor de 46,5%.

Rentabilitatea activelor (raportul dintre profitul pînă la impozitare și valoarea medie a activelor totale) la „7 SERVICII IMOBILIRE” S.R.L. s-a majorat cu 16,5%, de la 104,6% în perioada de gestiune precedentă pînă la 121,1% în 2018. Nivelul rentabilității activelor este mai ridicat decît rata dobînzii



pentru credite și împrumuturi primite, ceea ce denotă raționalitatea atragerii surselor împrumutate.

Rentabilitatea capitalului propriu (raportul dintre profitul net și valoarea medie a capitalului propriu) în 2018 a constituit 142,1%, ceea ce reprezintă un nivel de eficiență mult mai ridicat decât dobânda pentru depozite bancare.

Analiza activelor disponibile și rotației acestora

În structura activelor entității prevalează „Numerarul în casierie și la conturile curente”, a căror pondere constituie 67,1% din activele disponibile la finele anului 2018. Coeficientul de amortizare a mijloacelor fixe la sfârșitul anului 2018 constituie 24,4%, acest indicator ramine constant comparativ cu datele de la începutul anului.

În cursul anului 2018 s-a majorat mărimea absolută și relativă a resurselor economice aferente decontărilor cu debitorii. Cota creanțelor a crescut cu 17,5% (de la 0,1% la începutul anului 2018 până la 17,6% la sfârșit).

Alte categorii de active, cum sînt investiții financiare curente în parti neafiliate, creante ale bugetului și, reprezintă cote mai reduse: respectiv de 10,9%, 2,5% și 0,75 % din totalul activelor disponibile la sfârșitul 2018.

Analiza surselor de finanțare

Datele bilanțului atestă o modificare esențială în cursul anului 2018 privind dependența financiară a **„7 SERVICII IMOBILIRE” S.R.L.** de sursele împrumutate. Astfel, dacă la începutul perioadei de gestiune curente capitalul propriu a constituit 72,9% din totalul pasivelor, atunci la sfârșit – 75,9%, ceea ce oricum depășește nivelul de siguranță (50%).

Creșterea capitalului propriu în 2018 se datorează obținerii profitului net al anului de gestiune. Atît la începutul, cît și la sfârșitul anului 2018, activele nete la valoarea de bilanț sunt mai mari decît capitalul social.

În structura datoriilor totale o cotă preponderentă (23,6%) o constituie datoriile față de buget.

Cota capitalului propriu în capitalul permanent (suma capitalului propriu și datoriilor pe termen lung) a constituit 75,8% la sfârșitul perioadei de gestiune curente, ceea ce depășește nivelul minim recomandat (60%). Astfel, se constată gradul foarte înalt de independență a entității de sursele împrumutate pe termen lung.

Analiza nivelului de lichiditate și fluxurilor de numerar

Pe parcursul perioadei de gestiune s-au constatat următoarele tendințe de modificare a ratelor de lichiditate. În particular, lichiditatea curentă (active circulante/datorii curente) care la începutul anului 2018 a alcătuit 3,6, spre finele anului a crescut pînă la 4,1. Totodată, această rată, ca și cea anterioară se încadrează în intervalul optim (2–2,5).

Aceeași evoluție a avut și lichiditatea intermediară [(numerar + investiții financiare curente + creanțe curente)/datorii curente]. Dacă la începutul anului 2018 această rată a constituit 3,57 atunci în cursul anului lichiditatea intermediară s-a majorat pînă la 3,96, în ambele cazuri s-a atins nivelul optim (0,7–0,8).

La același nivel, în comparație cu intervalul cerut (0,2–0,25), se clasează lichiditatea absolută (numerar /datorii curente). Această rată corespunde cerințelor atît la începutul (3,12), cît și la sfârșitul anului 2018 (2,78) înregistrînd o evoluție favorabilă de creștere.

„**7 SERVICII IMOBILIRE**” S.R.L. în ultimii doi ani s-a modificat esențial situația cu fluxul net de numerar total. În perioada de gestiune precedentă acest indicator a înregistrat o mărime de 2 160,6 mii lei, în anul 2018 s-a format fluxul total pozitiv de 2 427,5 mii lei.

Totodată pe parcursul a două perioade de raportare are loc înregistrarea fluxurilor nete pozitive din activitatea operațională. Din această cauză asociații au distribuit profitul net proporțional părților sociale însă nu s-au efectuat investiții în active imobilizate pe seama profitului.

La „**7 SERVICII IMOBILIRE**” S.R.L. în 2018 se observă un decalaj dintre profitul net (5 857,4 mii lei) și fluxul net de numerar total (2 427,5 mii lei). Apariția acestui decalaj se explică, în mare parte, majorării creanțelor comerciale și a veniturilor din vânzări.

Alte informații

Evaluarea investițiilor imobiliare la 31.12.2018

„**7 SERVICII IMOBILIRE**” S.R.L. nu deține investiții imobiliare.

