



INTERNATIONAL TRADE & LOGISTIC CENTER

B-dul. Alexandru Vlahuță nr. 10 • 500387 Brașov • România

R.C. J08/1461/1995

CIF RO8012400

Tel: 40-268-546200

Fax: 40-268-546175

www.itcbv.ro

E-mail: conta@itcbv.ro

OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 36965

Fundamentarea Bugetului de Venituri si Cheltuieli pentru exercitiul financiar 2024

In construirea BVC 2024, am avut in vedere aplicarea principiului prudentialitatii in ce priveste estimarea veniturilor, respectiv a principiului realismului in ce priveste estimarea cheltuielilor, astfel incat sa fie redată cat mai fidel cu putinta situatia economico-financiara a societatii in exercitiul financiar urmator, pe seama realitatii cunoscute si masurabile, completate cu premise rezonabile si realiste de dezvoltare a afacerii.

Astfel, s-a pornit de la urmatoarele ipoteze de lucru:

I. Estimarea Veniturilor

Venituri din activitatea de inchiriere:

- Au fost luate in calcul veniturile aferente contractelor de inchiriere in desfasurare la data de 31.10.2023, considerand ca se va perpetua existenta celor mai importante contracte din punct de vedere valoric, chiar daca unele au prevazuta data incetarii in anul 2024, mizand pe reinnoirea lor; pentru contractele cu valoare mai mica, chiar daca vor inceta in anul 2024, apreciem ca, data fiind fluctuatia inregistrata pana in prezent, vom reusi sa le inlocuim in termen scurt cu altele, astfel incat veniturile aferente acestor contracte sa nu scada.
- Au fost bugetate venituri din activitatea de inchiriere pentru perioada iunie-decembrie 2024 aferente unui contract viitor ce urmeaza a fi incheiat pentru suprafata de cca. 600 mp (aproximativ ½ din suprafata libera existenta la etajul 1 al cladirii ITC), contract care prevede o chirie de cca. 3.000 euro lunar pentru primele 12 luni contractuale, urmand ca ulterior chiria sa fie de cca. 6.000 euro lunar.
- Data fiind moneda (EURO) avuta in vedere la incheierea tuturor contractelor, a fost utilizat in estimarea veniturilor un curs mediu de 5 lei/euro.

Structura acestor venituri din **chirii fixe** (40.430 euro/luna) este distribuita astfel:

- Corp A – parter: 10.000 eur/luna;
- Corp A – etaj 1: 2.586 eur/luna;
- Corp A – etaj 2: 1.035 eur/luna;
- Corp B – parter: 22.214,33 eur/luna;
- Corp B – etaj 1: 1.682,67 eur/luna;
- Subsol – 2.371,75 eur/luna;
- Exterior – 540 eur/luna.

- Au fost estimate, de asemenea, venituri din așa-numita „chirie variabilă”, calculată pentru fiecare chirias (servicii de curățenie, salubritate și apă), în suma de 10.000 lei/lună, în perioada ianuarie – aprilie și noiembrie – decembrie, iar pe perioada mai – octombrie de cca. 1.500 lei/lună.
Astfel, **Veniturile estimate/bugetate din activitatea de închiriere** sunt în suma de 2.599.800 lei.
- Au fost estimate **Venituri din refacturarea utilitatilor – energie electrica și apa** (968.000 lei) conform previziunilor în ce privește consumurile de utilități pentru chiriasii existenți, la nivelul anului 2023.
- Au fost estimate **Alte venituri din exploatare**, constând în bonificatia primită de la Primaria Brașov pentru plata anticipată a taxelor locale, în suma de 15.500 lei.
- Au fost estimate **Venituri financiare** în suma de 54.000 lei – reprezentând dobânda aferentă împrumuturilor acordate de societate/depozitelor bancare pe care societatea le deține sau vor fi constituite în cursul anului 2024, luând în considerare scăderea procentului de dobândă cu 0,5% în a doua parte a anului 2024.

II. Cheltuieli

- **Cheltuielile cu materiale consumabile** au fost estimate la un nivel de 1.000 lei/lună și reprezintă materialele consumabile necesare desfășurării activității curente.
- **Cheltuieli privind consumul de utilități** sunt estimate la nivelul consumurilor realizate în anul 2023, luând în considerare că tarifele practicate de furnizorii de utilități (în special energie electrică și gaze naturale), se vor menține și în anul 2024.
- **Cheltuieli cu personalul** – sunt prevăzute salariile și tichetele de masă ale angajaților (angajați cu normă întreagă), indemnizația fixă și variabilă a directorului și administratorului unic. Astfel, fondul total de salarii bugetat pentru anul 2024 include:
 - Actualizarea salariilor conform unor informații cu privire la majorarea salariului minim pe economie la 3.750 lei, începând din 01.01.2024;
 - Acordarea unei indemnizații variabile în procent de câte 1% din profitul brut realizat în anul 2023, pentru administratorul unic și respectiv, director;
 - Acordarea unui salariu personalului societății sub formă de primă – 50% în luna mai, 50% în luna decembrie;
 - Majorarea cu 20% indemnizației fixe a directorului începând cu data de 01.10.2024, odată cu prelungirea contractului de mandat, actuala indemnizație fiind stabilită la 01.10.2022. Se are în vedere menținerea apoi a noului nivel al indemnizației fixe a directorului pe perioada următorilor 2 ani, respectiv în intervalul 01.10.2024 – 30.09.2026.
 - Majorarea salariilor angajaților, astfel încât creșterea pe întregul exercițiu 2024 să nu depășească 15%.

În aceste condiții fondul de salarii bugetat în 2024 înregistrează o creștere de 13,49% față de nivelul estimat realizat în 2023.

- **Cheltuielile cu amortizarea** (540.000 lei) – valoare bugetata este majorata usor, avand in vedere ca se vor efectua noi lucrari de investitii in cladirea detinuta, conducand astfel la majorarea valorii de inventar a acesteia.
- **Cheltuielile privind reparatiile** au fost prevazute la 2.000 lei/luna pentru reparatii curente.
- **Cheltuieli cu protocol si publicitate** au fost prevazute la nivelul realizat in anul 2023.
- **Cheltuieli privind prestatiile externe** acestea au fost prevazute la nivelul contractelor incheiate cu diferiti colaboratori cu care societatea are relatii la aceasta data, iar la unele contracte am majorat valoarea cu 10%, tinand cont ca prevad indexarea valorii in raport de salariul minim pe economie. Principalii colaboratori sunt:
 - auditori – 23.400 lei/an;
 - firma de monitorizare a sistemului electronic de acces – 2.400 lei/an;
 - securitatea si sanatatea in munca – 1.800 lei/an;
 - intretinere sistem informatic si hard, plus licente – 18.000 lei/an;
 - asigurarea curateniei – 43.000 lei/an;
 - asigurari diverse (inclusiv cladiri) – 18.000 lei/an;
 - diverse (comisioane bancare, comunicatii) – 12.000 lei/an;
 - comision intermediere imobiliara – 45.000 lei, constand in comisionul agentiei imobiliare prin intermediul careia se va incheia noul contract de inchiriere de la etaj.
- **Cheltuielile cu impozitele si taxele** – a fost mentinut nivelul anului 2023, societatea neavand obligatia legala de reevaluare a valorii impozabile decat la finele anului 2024.
- **Cheltuieli privind redeventele** – estimate la acelasi nivel cu anul precedent.
- **Cheltuieli cu refacturarea utilitatilor** – au fost estimate la acelasi nivel cu veniturile incasate din aceeasi sursa – 968.000 lei.
- **Alte cheltuieli din exploatare** – s-a estimat suma de 500 lei/luna pentru cheltuieli neprevazute care ar putea aparea.

III. Rezultatul exercitiului financiar 2024

In situatia in care evolutia elementelor de venituri si cheltuieli avute in vedere la elaborarea Bugetului de Venituri si Cheltuieli pe anul 2024 va confirma ipotezele de lucru, societatea urmeaza a inregistra un profit brut de 941.100 lei, rezultand un profit net de 773.100 lei, mentionand ca in anul 2024 societatea va deveni societate platitoare de impozit pe profit.

Administrator Unic,
ec. Sorin-Ion Radulescu

Director,
ec. Florin-Danut Buzatu

Contabil sef,
ec. Simona Olguta Iatan