

C.I.I. VALENTINA VIOLETA TOPOR
Birou: București, Str. Mihai Eminescu, nr. 55, sector 2
Tel/fax: 031-4253931, 031-4253932, 021-2300868, 0722716718
E-mail: cabinsolventa.valentinatopor@yahoo.ro

Cabinet Individual de Insolvență
Număr înscriere în tabloul practicienilor în insolvență 1B 3261

Tribunalul Bucuresti - Sectia a VII – a Civila
Dos nr. 32326/3/2016

Nr. 117 /18.10.2016

Onorat Tribunal,

Subscrisa societate **I.S.I.S. ARMONIA S.R.L.**, cu sediul in Bucuresti Calea Mosilor nr. 112, sector 2, avand numar inregistrare la ONRC: J40/10902/2002 si CUI: 14978826, tel: 021/3120477, fax: 021/3120406, email: office@hotelarmonia.ro, cont bancar IBAN RO96BITRBU1EUR015058CC01, deschis la Banca Vento Banca Spa Italia Montebelluna, in calitate de debitor, prin administrator Maria Bradea si

Cabinet de Insolventa Valentina Topor Varban cu sediul social in Bucuresti, str. Mihai Eminescu nr. 55, sector 2, tel/fax. 0040 031/425.39.31, 0722.716.718, e.mail cabinsolventa.valentinatopor@yahoo.ro, office@valentinatopor.ro, www.valentinatopor.ro, avand Cod de identificare fiscală: RO21612282 si număr de înscriere în tabloul practicienilor în insolvență 1B 3261, prin titular Valentina Topor-Varban, avand in calitate de administrator concordatar, numit provizoriu prin incheierea de sedinta din 19.09.2016 pronuntata de Tribunal sectia a VII-a in dos cu nr. de mai sus,

in temeiul art. 4 pct. 2, art. 19 lit b), art. 23, art. 24 din Legea 85/2014 formulam prezenta :

OFERTA DE CONCORDAT PREVENTIV

CUPRINS:

1. PREAMBUL.

1.1. Dispozitii legale incidente.

1.2. Prezentarea societatii.

2. PROIECT DE CONCORDAT PREVENTIV .

2.1. Evolutia societatii. Activitate.

2.2. Cauzele starii de dificultate financiara.

2.3. Situatia analitica a activului si pasivului Societatii, certificata de expert contabil si de auditor

2.4. Lista creditorilor.

2.5. Proiectia evolutiei financiar-contabile pe urmatoarele 24 de luni.

2.6. Plan de redresare a activitatii.

2.6.1. Masuri de reorganizare a activitatii Societatii

- modificarea structurii functionale.
- restructurarea conducerii

2.6.2. Modalitati de depasire a starii de dificultate financiara:

- majorarea capitalului social;
- imprumut bancar sau imprumuturi ale asociatilor;
- vanzarea de active;
- constituirea de cauze de preferinta;

2.6.3. Procent preconizat de satisfacere a creantelor.

2.6.4. Termenul limita pentru satisfacerea crentelor.

3. PROPUNERE/CONFIRMARE ADMINISTRATOR CONCORDATAR SI REMUNERATIA ACESTUIA.

4. DECLARATIA SOCIETATII PRIVIND STAREA DE DIFICULTATE FINANCIARA.

1.PREAMBUL

1.1 . Scopul ofertei de concordat. Dispozitii legale incidente:

Legea 85/2014 instituie o procedură nouă pentru redresarea debitorului aflat în stare de pericol de insolvență, în vederea acoperirii în timp cât mai scurt și în proporție cât mai mare a datoriilor acumulate și cu scopul evitării procedurilor de faliment.

Prezenta oferta de concordat și proiectul de concordat, întocmite în temeiul și cu respectarea **art. 4 pct. 2, art. 19 lit b), art. 23, art. 24 din Legea 85/2014 (“Legea”), au ca obiectiv principal restructurarea și redresarea activității Societății**, astfel încât activitatea economică prestată prin valorificarea activului și capitalului uman să genereze veniturile necesare pentru acoperirea tuturor datoriilor curente și ale celor pe termen lung și să asigure dezvoltarea Societății. Oferta de concordat și planul aferent au ca scop maximizarea averii și **satisfacerea tuturor creanțelor creditorilor Societății**.

Potrivit *Legii* termenul pentru satisfacerea creanțelor este de **24 de luni** de la data omologării concordatului prin hotărâre executorie.

În vederea exercitării votului creditorilor asupra proiectului de concordat, după înregistrarea ofertei se vor organiza mai multe ședințe individuale și, după caz, colective, pentru negociere cu fiecare creditor, în prezența administratorului concordatar, conform art. 26, alin. (1) din Legea 85/2014.

Potrivit art. 27, alin. (2) din Legea 85/2014, votul creditorilor se va transmite în termen de maximum 60 de zile de la primirea ofertei, pe adresa administratorului concordatar la sediul din București str. Mihai Eminescu nr. 55, sector 2, prin mijloace de comunicare rapidă : Fax: 031-425.39.32 sau prin E-mail: cabinsolventa.valentinatopor@yahoo.ro , ori office@valentinatopor.ro .

Votul favorabil neconditionat asupra concordatului preventiv are valoare de acceptare a concordatului. Orice condiționare a votului este considerat vot negativ.

1.2 Prezentarea societatii.

Societatea ISIS Armonia S.R.L. (*“Societatea”*) este persoana juridica romana inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/10905/2002, avand cod de identificare fiscala RO 14978826, fiind inregistrata ca platitor TVA.

Sediul societatii este in Bucuresti Calea Mosilor nr. 112, Sector 2.

Capitalul social in cuantum de 500 RON este impartit in 50 parti sociale in valoare 10 RON fiecare, detinute de cei doi asociati dupa cum urmeaza:

- **MELINTE MATEUTA SORIN** detine 49 parti sociale, reprezentand **98 %** din capitalul social.
- **GROZA TUDOR** detine o parte sociala, reprezentand **2 %** din capitalul social.

Administrarea societatii este asigurata in prezent de un administraor unic, mandatul de administrator fiind detinut de **d-na Bradea Maria**.

Director financiar – expert contabil - **Popescu Niculina**

Obiectul de activitate al societatii:

Obiectul principal de activitate: Cod CAEN - 5510 *Hoteluri si alte facilitati de cazare similare.*

Societatea este in functiune, avand raportarile financiare inregistrate la zi.

Societatea are un numar de 18 salariati, angajati cu contract de munca pe durata nedeterminata, care deservesc activitatea ce constituie obiectul principal de activitate.

2. PROIECT DE CONCORDAT PREVENTIV.

2.1. Evolutia societatii. Activitate.

Societatea a fost constituita in anul 2002 in valorificarea ideii de a construi in Bucuresti un hotel central, la standard de 4*, piata serviciilor de cazare fiind deficitara la acel moment .

In baza unui plan de afaceri bazat pe datele de piata, asociatului majoritar, Melinte Mateuta Sorin, cetatean spaniol de origine romana, a decis achizitionarea terenului din Calea Mosilor nr.112, sector 2, Bucuresti si construirea unui hotel – Hotel Armonia. Constructia a inceput in anul 2003 si a fost finalizata in anul 2005.

Desi in perioada 2002 piata hoteliera din Romania era axata in principal pe extreme (hoteluri de 2 stele sau de 5 stele), iar numarul de locuri de cazare in regim de 4 stele era de 10 ori mai mic decat media europeana, asociatul principal, avand o experienta de peste 30 de ani in Spania, a intuit o crestere importanta a pietei hotelurilor de 4 stele in Romania si a decis construirea si darea in functiune a Hotelului Armonia (*Hotelul*).

Imobilul este amplasat in proximitatea Pietei Rosetti, la 450 de Teatrul National si Universitate, cu acces facil la mijloacele de transport in comun si la obiectivele importante din centrul Capitalei.

Terenul pe care este edificat Hotelul a fost cumparat cu fonduri provenind de la asociatul majoritar, pretul fiind achitat direct de acesta catre vanzator. Finantarea constructiei si dotarea Hotelului s-a facut, pe de o parte, prin aportul asociatului principal d-l Melinte Mateuta Sorin, precum si prin contractarea unui credit de la Banca Italo Romena, devenita ulterior Veneto Banca (*“Banca”*).

Primul credit, in valoare de 650.000 Euro, a fost contractat in anul 2004 conform Conventiei de credit nr. 805/2004, in vederea finalizarii constructiei si pentru dotari. Pana in anul 2008 s-a restituit aproximativ ½ din capitalul principal. Conventia de credit a fost completata de acte aditionale prin care s-a modificat termenul de rambursare (in final pana la 28.04.2017), crescand, in schimb, dobanda.

In anul 2008 Societatea a contractat un nou credit de la Banca, in cuantum de 350.000 Euro, pentru achizitia de utilaje in vederea dezvoltarii unei noi activitati, de constructii, fiind incheiata Conventia de credit nr. 1791/2008. Au fost achizitionate utilajele de constructii necesare pentru implementarea unui proiect de asfaltare cu inalta tehnologie germana. Prin actele aditionale ulterioare la Conventia de credit, durata de rambursare s-a prelungit pana la aceeaasi data de 28.04.2017, s-a imprumutat suma de 350.000 Eur..

Societatea detine active imobilizate in valoare de 9.687.120 lei.

Cresterea economica destul de accentuata a Romaniei inainte de criza a creat o clasa de mijloc, orientata cu precadere catre putinele hoteluri de 4 stele din Bucuresti.

“*Hotel Armonia*”, care avea avantajul de a fi situat foarte central si acela de a fi nou construit, a avut o intrare pe piata foarte buna.

Activitatea si rezultatele financiare inregistrate dupa darea in functiune a Hotelului au permis societatii rambursarea creditului, rate de 12.500 Eur./ luna, aproximativ 150.000 Euro/an. Astfel, timp de 3 ani, pana in anul 2008 a fost rambursat cca jumatate din capitalul principal.

Acest rezultat a fost posibil, pe de o parte, datorita asigurarii unor servicii hoteliere de calitate, care au adus un grad de ocupare bun, de 75% , iar pe de alta parte, datorita lipsei unei concurente puternice in piata, fapt ce permitea mentinerea unor tarife de cazare similare celor din alte capitale, de cca 100 Eur./camera/zi.

2.2 Cauzele starii de dificultate financiara.

In cursul anului 2008 au aparut mai multe evenimente care au influentat negativ si simultan activitatea hoteliera:

-Primul eveniment a fost criza economica aparuta in anul 2008, care a diminuat semnificativ gradul de ocupare, cererea pentru cazare si, in general, pentru turism fiind drastic diminuata. Pe de alta parte, perioada a coincis si cu aparitia pe piata a Rin Grand Hotel, cel mai mare din Europa, a carui capacitate reprezenta la acea vreme, o treime din numarul locurilor de cazare de 4 stele din Bucuresti, ceea ce a dus la o scadere serioasa a vanzarilor in alte hoteluri de 4 stele. Concomitent cu reducerea gradului de ocupare, Societatea a fost obligata sa reduca si preturile, pentru a face fata concurentei si noilor conditii de criza.

-Al doilea eveniment, aparut spre sfarstiul anului 2008, a fost faptul ca Primaria Bucuresti a blocat mai bine de un an intrarea in hotel din cauza unor lucrari prost executate de schimbare a liniilor de tramvai de pe Calea Mosilor, fara asigurarea accesului in Hotel. Astfel, clientii erau obligati sa treaca peste un sant de cativa metri adancime, pe puncti improvizate, ori sa ocoleasca cateva sute de metri pentru a putea intra in Hotel, ceea ce a condus la reducerea drastica a clientelei, inclusiv a celei care cunostea deja Hotelul si care fusese fidelizata, prin serviciile de care a beneficiat pana la acel moment;

-Totodata, activitatea de constructii, pentru care au fost achizitionate utilajele speciale (trailer, camion, malaxor de piatra, pompa cu distributie controlata), a inghetat si nu a mai produs veniturile pe care Societatea le-a avut in vedere din aceasta activitate, atunci cand a contractat al doilea credit .

Aceste fenomene **au redus la jumatate incasarile** si, implicit, **capacitatea de rambursare a creditelor si de plata la zi a altor datorii catre buget si catre furnizori.**

Deși încasarile s-au redus drastic, cheltuielile nu s-au putut reduce în aceeași proporție, din următoarele motive:

- activitatea hoteliera presupune un număr minim de personal sub care nu se poate cobori, conform normelor în vigoare care reglementează activitatea și clasificarea unităților de turism, fiind nevoie de cel puțin un receptioner pe tură, de cameriste pentru asigurarea standardului hotelului, bucatar, personal de servire restaurant, etc. Societatea a încercat să asigure personalul necesar, cu salariul minim pe piață;
- cheltuielile cu utilitățile și serviciile au crescut datorită creșterii tarifului la furnizarea de gaze, electricitate ;
- s-au efectuat unele lucrări imperios necesare pentru funcționarea Hotelului : repararea instalației de încălzire, schimbarea sistemului de acces în camere prin introducerea sistemului de cartele magnetice, cu softul corespunzător;
- costul creditului a crescut, întrucât esalonările la plată impuse de reducerea încasărilor, au atras noi dobânzi și creșterea nivelului de dobândă;
- întârzierile la plată obligațiilor către bugetul consolidat și bugetul local, au generat majorări și accesorii, a căror plată a dezechilibrat și mai mult posibilitatea de respectare a obligațiilor de plată către ceilalți creditori.

Toate aceste cauze cumulate au condus la situația în care, deși societatea generează profit din activitatea de bază, ea nu poate face față, pe moment, unor cheltuieli acumulate în timp.

Faptul că decizia asociaților a fost întotdeauna de a continua activitatea și de a depăși situația de criză, având în vedere faptul că activele societății sunt net superioare datoriilor, iar Hotelul are potențial, a condus la menținerea în funcțiune a Hotelului, la stabilizarea și fidelizarea unei clientele, la menținerea unui personal calificat și la posibilitatea accesării unor oportunități de dezvoltare a afacerii, factori care asigură baza redresării Societății, așa cum se arată în capitolele următoare.

2.3 Situatia analitica a activului si pasivului Societatii, certificata de expert contabil si de auditor.

Situatia analitica a conturilor contabile ale societatii debitoare

Analiza societatii debitoare I.S.I.S. ARMONIA SRL s-a facut in baza balantei de la data de 30 septembrie 2016 si a fost pusa la dispozitie de administratorul societatii, act din care rezulta situatia actuala a debitoarei din punct de vedere a activului si pasivului debitoarei.

Contul 1012 – Capital subscris si varsat, are un **sold creditor** de 500 lei. Acest cont este, dupa continutul economic, un cont de capitaluri proprii, iar dupa functia contabila este un cont de pasiv, soldul creditor al contului reprezinta capitalul social varsat de catre asociatii societatii.

Contul 105 – Rezerve din reevaluare, **are un sold creditor de 5.418.469,16 lei.** Dupa continutul economic este un cont de capitaluri proprii, iar dupa functia contabila un cont de pasiv si reprezinta diferenta din reevaluare a constructiei Hotel Armonia si a terenului aferent.

Contul 106 – Este dupa continutul economic un cont de capitaluri proprii, iar dupa functia contabila este un cont de pasiv, soldul creditor reprezinta rezervele constituite si neutilizate. Contabilitatea rezervelor se tine pe categorii de rezerve: rezerve legale, rezerve pentru actiuni proprii, rezerve statutare sau contractuale si alte rezerve.

In cazul nostru, in balanta intalnim urmatoarele conturi:

Contul 106 – Rezerve, are un **sold creditor de 100 lei**; din care:

Contul 1061 – Rezerve legale **100 lei.** Acest tip de rezerve se constituie annual in procent de pana la 5% din profitul brut, pana se ajunge la limita de 20% din capitalul social. Se utilizeaza pentru acoperirea pierderilor. In situatia in care aceste rezerve se diminueaza, aceste rezerve sunt completate din profitul brut, prin respectarea restrictiilor privind constituirea acestora.

Contul 117 - Rezultatul reportat, are un **sold debitor de 5.810.631,62 lei.** Cu ajutorul acestui cont se tine evidenta rezultatului sau partii din rezultatul exercitiului precedent a caror repartizare a fost amanata de Adunarea Generala a Asociatilor. Este un cont bifunctional. Soldul debitor reprezinta pierderea inregistrata in anii anteriori.

Contul 121 – Profit si pierdere, are un **sold debitor de 155.328,36 lei**. Dupa continutul economic, este un cont de capitaluri proprii, iar dupa functia contabila, este un cont bifunctional. Cu ajutorul acestui cont se tine evidenta profitului sau pierderii realizate in cursul exercitiului. Soldul debitor al contului reprezinta pierderea realizata in anul 2016.

Contul 151- Provizioane pentru riscuri si cheltuieli, are un sold creditor de **38.586,29 lei**. Cu ajutorul acestui cont se tine evidenta provizioanelor pentru litigii, garantii acordate clientilor, pentru dezafectarea imobilizarilor corporale si alte actiuni similare legate de acestea, pentru restructurare, pensii si obligatii similare, a provizioanelor pentru impozite, pentru terminarea contractului de munca, precum si a altor provizioane. Soldul contului reprezinta provizioane constituite.

Contul 162 – Credite bancare pe termen lung, are un sold creditor de **1.641.102,85 lei**. Este un cont de pasiv. Cu ajutorul acestui cont se tine evidenta creditelor pe termen lung. Societatea are contractate doua credite in valoare de 388.540,06 euro care au fost utilizate pentru constructia hotelului si achizitia de echipamente pentru constructii.

Contul 1671 – Alte imprumuturi si datorii asimilate, are un **sold creditor de 377.076,88 lei**. Cu ajutorul acestui cont se tine evidenta leasing-urilor contractate pe termen lung. Este un cont de pasiv. Soldul contului reprezinta ratele de leasing pe termen lung nerambursate. Societatea a achizitionat prin intermediul acestui leasing un imobil.

Contul 205 – Concesiuni, brevete si marci comerciale, are un **sold debitor de 24.657,76 lei**. Cu ajutorul acestui cont se tine evidenta imobilizarilor necorporale. Este un cont de activ. Soldul contului reprezinta valoarea programelor informatice achizitionate de societate.

Contul 211 – Terenuri, are un **sold debitor de 5.268.000 lei**. Cu ajutorul acestui cont se tine evidenta terenurilor. Este un cont de activ. Soldul contului reprezinta valoarea terenului pe care a fost construit hotelul.

Contul 212 – Constructii, are un sold debitor de **4.517.713 lei**. Cu ajutorul acestui cont se tine evidenta constructiilor detinute de societate. Este un cont de activ. Soldul contului reprezinta valoarea constructiilor aflate in patrimoniu si este compus din:

- Imobil Hotel Armonia in valoare de 3.844.258 lei;

- Apartament situat in Bucuresti, str. Emanoil Porumbaru nr. 54 in valoare de 673.455 lei.

Contul 213 – Instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii, **are un sold debitor de 1.564.095,78 lei**. Cu ajutorul acestui cont se tine evidenra existentei si miscarii instalatiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor. Este un cont de activ. Soldul conturilor reprezinta valoarea instalatiilor tehnice, aparatelor instalatiilor si animalelor existente in patrimoniu. Din care:

2131 – Echipamente tehnologice, **are un sold debitor de 1.419.023,42 lei;**

2132 – Aparate de masura si control, **are un sold debitor de 51.150,39 lei;**

2133 – Mijloace de transport, **are un sold debitor de 93.921,97 lei;**

- Autoturism Citroen in valoare de 54.912,40 lei;
- Autoutilitara Dacia PickUp 1.9 PU in valoare de 19.803,43 lei;
- Furgoneta Mercedes-Benz in valoare de 19.206,14 lei.

Contul 214 – Mobilier, aparatura birotica, etc., **are un sold debitor 53.151,88 lei**. Cu ajutorul acestui cont se tine evidenta existentei si miscarii mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protectie a valorilor umane si material si a altor active corporale. Este un cont de activ. Soldul contului reprezinta valoarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protectie si a altor active corporale existente.

Contul 267 – Creante immobilizate. Este un cont de activ dupa continutul economic. Cu ajutorul acestui cont se tine evidenta garantiilor acordate clientilor si a altor creante immobilizate. Creante immobilizate **are un sold debitor de 16.527 lei**.

Contul 281 – Este un cont de amortizare, iar dupa continutul economic, este un cont substractiv sau rectificativ al valorii unei imobilizari, iar dupa functia contabila este un cont de pasiv. Soldul reprezinta amortizarea aferenta imobilizarilor existente in societate. **Are un sold creditor de 1.945.074,20 lei** si se compune din:

- Amortizarea amenajarilor de terenuri in valoare de 148.299 lei;
- Amortizarea constructiilor in valoare de 938.812,35 lei;

- Amortizarea instalatiilor, mijloacelor de transport in valoare de 804.810,97 lei;
- Amortizarea altor imobilizari corporale in valoare de 53151,88 lei.

Contul 301 – Materii prime, **are un sold debitor de 4.646,93 lei**. Dupa continutul economic este un cont de stocuri. Cu ajutorul acestui cont se tine evidenta stocurilor de materii prime si miscarilor intervenite la aceste conturi. Soldul contului reprezinta valoarea materiilor prime aflate in stoc.

Contul 302 – Materiale consumabile, **are un sold debitor de 2.112,65 lei**. Este un cont de activ. Cu ajutorul acestuia se tine evidenta stocurilor de materiale auxiliare, combustibil, piese, seminte, furaje si alte materiale consumabile. La 30 septembrie 2016 se aflau in stoc urmatoarele:

- Materiale auxiliare (3021) in valoare de 73,25 lei;
- Alte materiale consumabile (3028) in valoare de 2.039,40lei.

Contul 371 – Marfuri, **are un sold debitor de 1.788,11 lei**. Este un cont de activ. Soldul contului reprezinta valoarea marfurilor aflate in stoc. Marfurile sunt destinate activitatii de restaurant.

Contul 378 – Diferente de pret la marfuri, **are un sold creditor de 332,19 lei**. Este un cont de pasiv. Soldul contului reprezinta valoarea adaosului comercial inregistrata de societate la marfurile aflate in stoc.

Contul 401 – Furnizori, **are un sold creditor de 158.967,48 lei**. Dupa continutul economic este un cont de datorii pe termen scurt, iar dupa functia contabila, un cont de pasiv. In cazul nostru soldul creditor reprezinta evidenta datoriilor si a decontarilor in relatiile cu furnizorii pentru aprovizionarile de bunuri/servicii, reprezentand credit-furnizor.

Contul 411- Clienti, **are un sold debitor de 61.605,97 lei**. Cu ajutorul acestui cont se tine evidenta creantelor si decontarilor in relatiile cu clientii interni si externi. Soldul reprezinta sumele datorate de clienti si neincasate.

Contul 428- Alte datorii si creanțe in legătura cu personalul, **are un sold debitor de 17.412 lei.** Cu ajutorul acestui cont se tine evidenta altor datorii si creanțe in legatura cu personalul. Contul 428 este un cont bifunctional. Soldul debitor reprezentand creante fata de personal.

Contul 431- Asigurari sociale, **are un sold creditor de 16.973,21 lei.** Este un cont de pasiv si cu ajutorul acestui cont se tine evidenta decontarilor privind contributia angajatorului si a personalului la asigurarile sociale si a contributiei pentru asigurarile sociale de sanatate. Soldul contului reprezinta sumele datorate asigurarilor sociale.

Contul se compune din:

- 4311- Contributia societatii la asigurarile sociale- 8755,21 lei;
- 4312- Contributia salariatilor la asigurari sociale- 2.513 lei;
- 4313- Contributia societatii la asigurarile sociale de sanatate- 4.228 lei;
- 4314- Contributia salariatilor la asigurarile sociale de sanatate- 1.307 lei;
- 4315- Contributia societatii pt. accidente de munca- 96 lei;
- 4316- Contributia societatii pentru concedii de boala- 74 lei.

Contul 437- Ajutor somaj, **are un sold creditor de 573 lei.** Este un cont de pasiv si cu ajutorul lui se tine evidenta decontarilor privind ajutorul de somaj, datorat de angajator si de salariatii conform legii. Soldul contului reprezinta ajutorul de somaj datorat. Contul se compune din:

- 4371- Contributia societatii la fondul de somaj- 325 lei;
- 4372- Contributia angajatilor la fondul de somaj- 118 lei;
- 4373- Fondul de garantare a salariilor- 130 lei.

Contul 442- Taxa pe valoare adaugata, **are un sold total creditor de 33.596,49 lei.** Este un cont bifunctional si cu ajutorul lui se tine evidenta decontarilor cu bugetul statului privind taxa pe valoarea adaugata pentru operatiunile efectuate pe teritoriul

Romaniei. Pentru evidentierea distincta a taxei pe valoarea adaugata se utilizeaza urmatoarele conturi sintetice:

- 4423 TVA de plata- sold creditor de 39.069,35 lei; (soldul contului reprezinta suma de plata la bugetul de stat)
- 4424 TVA de recuperat;
- 4426 TVA deductibila;
- 4427 TVA colectata;
- 4428 TVA neexigibila- sold debitor de 5.472,86 lei (soldul contului reprezinta taxa pe valoarea adaugata neexigibila).

Contul 444- Impozitul pe venituri de natura salariilor, **are un sold creditor de 3.571,93 lei.** Dupa continutul economic este un cont de datorii fiscale. Este un cont de pasiv iar soldul reprezinta sume datorate bugetului de stat.

Contul 446- Alte impozite si taxe, **are un sold creditor de 16.330,98 lei.** Este un cont de pasiv. Soldul contului reprezinta taxa hoteliera.

Contul 447- Fonduri speciale- taxe si varsaminte asimilate, **are un sold creditor de 218.817,27 lei.** Este un cont de pasiv iar cu ajutorul acestui cont se tine evidenta datoriilor si varsamintelor efectuate catre alte organisme publice, potrivit legii. Soldul contului reprezinta sumele datorate de societate.

Contul 448- Alte datorii si creante cu bugetul statului, **are un sold creditor de 57.262 lei.** Este un cont bifunctional iar cu ajutorul acestui cont se tine evidenta altor datorii si creante fata de bugetul statului. Soldul creditor al contului reprezinta sumele datorate de societate si reprezinta masorari si penalitati accesorii.

Contul 455- Asociati- conturi curente, **are un sold de 7.911.939,95 lei.** Este un cont de pasiv, cu ajutorul acestui cont se tine evidenta sumelor lasate la dispozitia societatii de catre asociati. Soldul contului reprezinta suma datorata de societate asociatului Melinte Sorin.

Contul 471- Cheltuieli inregistrate in avans, **are un sold de 253.390 lei.** Este un cont de activ si cu ajutorul acestuia se tine evidenta cheltuielilor efectuate in avans care

urmeaza a se suporta esalonat pe cheltuieli, pe baza unui scadentar, in exercitiile financiare viitoare. Soldul contului reflecta cheltuielile efectuate in avans.

Contul 473- Decontari din operatii in curs de clarificare, **are un sold de 4.162,80 lei.** Este un cont bifunctional. Cu ajutorul acestui cont se tine evidenta sumelor in curs de clarificare, care nu pot fi inregistrate pe cheltuieli/venituri sau in alte conturi in mod direct, fiind necesare cercetari si lamuriri suplimentare. Soldul contului reprezinta sume in curs de clarificare.

Contul 512- Conturi curente la banci, **are un SOLD debitor de 66.504,77 lei, din care 17.415,60 lei sume in curs de decontare.** Este un cont bifunctional, cu ajutorul acestui cont se tine evidenta disponibilitatilor in lei si in valuta aflate in conturi la banci, a sumelor in curs de decontare, precum si a miscarii acestora. Soldul debitor reprezinta disponibilitatile in lei si in valuta.

Contul 531- Casa, **are un sold de 4.939,77 lei.** Cu ajutorul acestui cont se tine evidenta numerarului aflat in casieria societatii, precum si a miscarii acestuia, ca urmare a incasarilor si platilor efectuate. Este un cont de activ si soldul reprezinta numerarul existent in casierie.

Contul 542- Avansuri de trezorerie, **are un sold debitor de 12.605 lei.** Cu ajutorul acestui cont se tine evidenta avansurilor de trezorerie. Este un cont de activ si soldul reprezinta sumele acordate ca avans de trezorerie, nedecontate.

Lista mijloacelor fixe este prezentata in Anexa la prezentul document .

Situatia analitica a activului si pasivului Societatii este furnizata de Societate, fiind certificata pentru conformitate de catre expertul contabil angajat al Societatii, d-na Popescu Niculina, care indeplineste atributiile de director financiar al Societatii si de catre administratorul Societatii, Bradea Maria. Auditor- expert contabil, expert judiciar - Samuil Cristea Botorcu.

Situatia patrimoniala la 30 septembrie 2016 este urmatoarea:

Nr crt	BILANT – an	30 septembrie 2016
	Active Imobilizate - Total	9.499.071
1	Active Circulante - Total	180.930
2	Stocuri	8.216
3	Creante	88.654
4	Casa si conturi la banci	84.060
5	Cheltuieli in avans	253.390
6	ACTIV TOTAL	9.933.391
7	Datorii	10.441.695
8	Venituri in avans	0
9	Capitaluri proprii - Total	-508.804
10	Capital social	500
11		
12	PASIV TOTAL	9.933.391
13	Numar mediu de salariatii	18

2.4 .Lista creditorilor Societatii .

SITUATIA DATORIILOR LA 30 SEPTEMBRIE 2016, certificata de expertul contabil

	<i>Denumire furnizor</i>	<i>Total de plata</i>
1	APA NOVA BUCURESTI	1.167,83
2	BGS DIVIZIA DE SECURITATE SRL	432,00
3	BIT SOFT	1.900,87
4	C-GAZ & DISTRIBUTIE	9.231,50
5	CABINET AV UTIU V DAN	14.405,12
6	CLEANING LOGISTIC SRL	335,96
7	DOLIMAR TRIO SOY SRL	2.823,80
8	DUNA - CARP SRL	2.044,92
9	ENGIE	7.577,74
10	EOLIAN PROJECT	9.335,00
11	EXPEDIA TRAVEL	1.247,38
12	GRIFIL OFFICE SRL	3.396,41
13	INTERMED IRINA SRL	600,00
14	JUMP SPORT 2003 SRL	265,94
15	LA FANTANA SRL	530,00
16	MED LIFE SA	1.121,75
17	OLD TEAM DISTRIBUTION SRL	3.489,08
18	OMEGA SOFT SRL	10.065,19
19	ORANGE ROMANIA SA	1.133,95
20	POPESCU I. N. PFA	65.500,00
21	QUADRANT AMROQ BEVERAGES SRL	565,89
22	RCS RDS	1.062,08
23	ROMTELECOM SA/TELEKOM SA	7.000,00
24	ROMVERSIIS TOP SRL	920,86
25	SELGROS CASH&CARRY SRL	1.803,86
26	SUPERCOM S.A	441,67
27	UPFR	350,41
28	UPFAR	7.000,00
29	UNIBEL NORD	648,10
30	UNIVERSAL CLEAN CONCEPT SRL	2.300,17
	T O T A L FURNIZORI	158.697,48

1	Credit bancar	1.641.102,85
2	Credit asociat Melinte Sorin	7.911.939,95
	TOTAL CREDITE	9.553.042,80

1	Buget de stat	99.903,28
2	Buget de asigurari sociale	17.546,21
3	Buget de taxe si impozite locale	235.448,25
	TOTAL DATORII BUGETE	352.897,74

	TOTAL DATORII	10.064.638,02
--	----------------------	----------------------

2.5 Proiectia evolutiei financiar-contabile pe urmatoarele 24 de luni

Proiectia evolutiei financiar contabile pe urmatoarele 24 de luni este prezentata in Anexa 5 la prezentul document.

Fluxul de numerar prognozat a avut in vedere echilibrarea activitatilor ce concura la generarea veniturilor Societatii, valorificarea unor active (utilajele de constructii), precum si atragerea unei finantari din surse externe, Societatea fiind in stadiu avansat de negociere cu Winter Bank International Viena si cu Raiffeisen . In ceea ce priveste activitatea hoteliera, am balansat ipoteza cresterii modeste a preturilor de cazare cu o crestere mai accentuata a gradului de ocupare printr-o politica mai agresiva de marketing si potentarea apropierii geografice a hotelului de centrul vechi. Cresterea ponderii activitatilor de servicii restaurant – bar si valorificarea centrului de conferinte pentru organizarea de evenimente, urmeaza sa contrabalanseze ingradirile legate de numarul fix al camerelor hotelului.

Astfel, la sfarsitul celor 24 de luni de concordat, veniturile vor fi de cca 6.617.950 lei, obtinute cu o cheltuiala totala de 6.508.700 lei. Excedentul de numerar este de 109.250 lei, in conditiile rambursarii datoriilor catre BANCA VENETO si a achitarii integrale a debitului fata de DITL.

2.6. Plan de redresare a activitatii.

Planul de redresare a activitatii porneste de la analiza urmatoarelor aspecte si repere:

- **obligatiile de plata inregistrate de Societate, conform tabelului de creante din lista creditorilor prezentata in Anexa 4;**
- **proiectia platilor pentru satisfacerea creditorilor in urmatoarele 24 de luni si pentru sustinerea activitatii;**
- **identificarea deficientelor din activitate si a masurilor de inlaturare a acestora;**
- **identificarea mijloacelor si masurilor care pot asigura crestere economica;**
- **identificarea surselor de finantare .**

2.6.1. Masuri privind reorganizarea activitatii Societatii.

a. Analizand veniturile societatii si structura cheltuielilor curente aferente realizarii veniturilor, se constata ca ponderea cheltuielilor pe departamentul restaurant este de aprox. 38% din cheltuiala, desi veniturile produse de restaurantul hotelului si de barul din incinta sunt nesemnificative. Cu toate acestea, solutia nu consta in desfiintarea activitatii de restaurant si de bar, aceste servicii fiind obligatorii pentru un hotel, ci cresterea eficientei acestora, prin schimbarea conceptului de meniu si servire si deschiderea ofertei si catre consumatori din afara hotelului.

In prezent numarul de locuri in restaurant este redus, iar restaurantul nu are un anumit specific, fiind conceput pentru clientele hotelului si pentru evenimentele organizate de aceasta.

Pentru ca restaurantul si barul din incinta Hotelului Armonia sa devina pol de profit, se impun unele masuri de reorganizare care sa asigure atragerea clientelei hotelului catre restaurant si pentru masa de pranz sau cina, dar si clientele din exteriorul hotelului.

Se va reamenaja centrul de conferinte din incinta Hotelului astfel incat sala, care comunica cu restaurantul, dar are si acces separat din exterior, sa poata servi si pentru extinderea activitatii de restaurant, precum si pentru organizarea de evenimente.

Numeroasele cladiri de birouri din proximitatea Hotelului pot constitui sursa clientelei pentru masa de pranz. Pentru aceasta se vor concepe noi meniuri rapide si economicoase, care sa se incadreze in preturi de 15-20 lei / meniu si se va realiza publicitatea necesara pentru atragerea si fidelizarea consumatorilor, eventual si pe baza de abonament.

b. In ceea ce priveste reorganizarea activitatii societatii de cazare, accentul se pune pe implementarea unor masuri organizatorice pentru realizarea unui nou tip de marketing si publicitate si cresterea calitatii serviciilor oferite, a promptitudinii in servire, a curateniei, a diversificarii si specializarii in bucatarie etc.

Scopul imediat este cresterea gradului de ocupare, oferirea de preturi atractive si reducerea costurilor de functionare.

Activitatea de marketing are in vedere specializarea serviciilor de internet, colaborarea cu agentiile de turism, includerea Hotelului intr-un circuit specializat al clientelei din lumea hispanica, valorificarea apropierii de Centrul istoric al Capitalei. .

Societatea are in vedere implementarea proiectului *Casa Spaniei*. Acest proiect va atrage clientele din arealul Hispanic. Pentru implementarea proiectului, care ar asigura un grad mai mare de ocupare si o constanta a vanzarilor pe cazare, sunt necesare unele amenajari specifice in spatiul de loby al Hotelului si, de asemenea, crearea unui nou specific al restaurantului.

Conform scrisorii de intentie, acest concept ar trebui sa ofere cetatenilor spanioli, si nu numai lor, un spatiu de relaxare in traditia iberica, cu mancare traditionala spaniola, cursuri de chitara, in final un loc de intalnire al cetenilor spanioli rezidenti in Bucuresti, dar in aceeasi masura si pentru cei ce tranziteaza orasul Bucuresti.

c. Spatiul din centrul de conferinte va fi oferat pentru gazduirea de cursuri si conferinte si catre alte entitati, pana in prezent fiind folosit doar de conferintele entitatilor care asigurau si cazarea cursantilor.

- **Restructurarea conducerii**

Toate activitatile aratate anterior impun restructurarea conducerii, angajarea unui manager calificat, care sa asigure activitatea de marketing modern si care sa fie cointeresat prin cresterea veniturilor din activitatea de restaurant si centru de conferinte/evenimente.

De asemenea, se va modifica fisa postului pentru fiecare angajat, astfel incat atributiile sa se diversifice si sa creasca gradul de responsabilizare.

2.6.2 Modalitati de depasire a starii de dificultate financiara.

Masurile de organizare interna, de schimbare a concepiei de administrare a societatii, folosirea oportunitatilor de afaceri, dau siguranta unei functionari eficiente in viitor a societatii.

Pentru depasirea starii actuale de dificultate, pe langa aceste masuri este necesara atragerea unor investitii care sa asigure capitalul de lucru necesar implementarii masurilor, asigurarii stabilitatii personalului, platile curente, in general pentru continuarea activitatii.

Astfel, masurile avute in vedere sunt urmatoarele:

- **Majorarea capitalului social al societatii.**
- **Atragerea unor investitii externe**
- **Atragerea unei finantari bancare**

Majorarea capitalului social consta in concretizarea unei idei mai vechi a conducerii de a achizitiona terenul vecin hotelului si construirea unei aripi suplimentare.

Acest lucru ar conduce la extinderea numarului de camere pana la 90 si ar aparea o triplare a veniturilor din cazare, dar si o crestere a veniturilor asociate (bucatarie, bar, alte servicii).

Lipsa sursei de finantare a impiedicat pana prezent concretizarea acestui plan.

La ora actuala exista un grup de investitori interesati sa investeasca in extindere hotelului contra unei participatii de 40% din partile sociale ale societatii "ARMONIA".

Conducerea societatii este interesata in a continua negocierile cu respectivul grup, vazand in realizarea acestui proiect o buna oportunitate de crestere a activitatii societatii.

Pe de alta parte interesul manifestat de aceste institutii ne confirma din nou potentialul si atractivitatea perceputa pentru acest hotel.

Sunt avansate si negocierile cu Raiffaisen Bank pentru credit de cel putin 350.000 Euro , avand la baza scrisoarea de garantie emisa de Winter Bank Viena.

- **Vanzarea de active.**

Societatea detine in patrimoniu active - utilaje destinate activitatii de constructii.

Acestea sunt:

- 1 tractor marca John Deere;

- 1 Malaxor (Crusher);
- Pompa distributie controlata ;
- Trailer

Intrucat in acest moment utilajele mai sus mentionate nu servesc la realizarea activitatii hoteliere a societatii, acestea urmeaza sa fie valorificate.

Apreciem valoarea lor estimativa la suma de 100.000 Eur. In situatia valorificarii acestor utilaje, sumele incasate ar putea fi folosite pentru realizarea obiectivelor prezentului proiect de concordat, precum si pentru acoperirea partiala a creantelor creditorilor concordatari.

2.6.3 Procent preconizat de satisfacere a creantelor.

Prin implementarea masurilor de redresare propuse, se preconizeaza satisfacerea creantelor in procent de 100%.

Sintetizand cele prezentate mai sus, creantele prezentate in lista creditorilor si cuprinse in programul de plata sunt propuse a fi stinse si esalonate pe o perioada de 2 ani, avand scadenta trimestriala.

2.6.4 Termenul limita pentru satisfacerea creantelor.

Termenul pentru satisfacerea creantelor stabilite prin concordat este de 24 de luni de la data omologarii acestuia prin hotarare executorie, cu posibilitatea de prelungire cu 12 luni. In primul an este obligatorie plata a minimum 20% din valoarea creantelor stabilite prin concordat, conform prevederilor art. 24, alin. (4) din Legea 85/2014.

3. PROPUNERE CONFIRMARE ADMINISTRATOR CONCORDATAR SI REMUNERATIA ACESTUIA.

Debitorul propune confirmarea administratorului concordatar **Cabinet de Insolventa Valentina Topor Varban**, cu sediul social in Bucuresti str. Mihai Eminescu nr. 55, sector 2, avand Cod de identificare fiscală: RO2161228, cu un onorariu fix de 5000 lei + TVA, pana la data omologarii prezentei oferte si a proiectului de concordat preventiv si un onorariu fix lunar de 4500 lei+ TVA, pe perioada derularii procedurii de concordat preventiv, aplicabil dupa omologarea proiectului de concordat preventiv + onorariu de succes de 2%, exclusiv TVA, din sumele distribuite creditorilor.

4. DECLARATIA DEBITORULUI PRIVIND STAREA DE DIFICULTATE FINANCIARA

Declaratia debitorului I.S.I.S. ARMONIA S.R.L., prin administrator Maria Bradea privind starea de dificultate financiara este prezentata in Anexa nr.6

Debitor,
I.S.I.S. ARMONIA S.R.L.,

Administrator concordatar,