

Raport anual conform Legii nr.297/2004 și Regulamentului C.N.V.M. nr. 1/2006 pentru exercițiul financiar 2012

Raportul anual conform regulament C.N.V.M. nr. 1/2006
Pentru exercițiul financiar 2012
Denumirea societății comerciale SC COMALIM S.A.
Sediul social ARAD, STR. URSULUI NR. 21, cod poștal 310368
Numărul de telefon/fax 0257/289409; 0257-289161
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului R 1681776
Număr de ordine în Registrul Comerțului J02/29/1991
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise BVB Piața RASDAQ
Capitalul social subscris și vărsat 3.150.455 LEI
e-mail office@comalim.ro

1 ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

1.1. Descrierea activității de bază a societății comerciale

Societatea Comercială Comalim SA Arad, este o persoana juridica romana constituita ca societate pe actiuni cu capital integral privat. Obiectul principal de activitate este conform CAEN 6820: Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii, activitate care, la sfarsitul anului 2012, detine o pondere de peste 97% din cifra de afaceri.

a) Societatea a fost înființată în anul 1991 în baza Legii 15/1990, prin preluarea integrală a patrimoniului fostei Intreprinderi de Comert cu Ridicata a marfurilor Alimentare Arad. De la această dată S.C. COMALIM S.A funcționează ca o societate pe acțiuni conform Legi nr.31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare, înregistrată la Registrul Comerțului Arad sub nr. J02/29/1991, cod de înregistrare fiscală RO 1681776, având patrimoniu propriu.

Este o societate deținută public, conform terminologiei prevăzută în Legea nr.297/2004 privind piața de capital, fiind înregistrată la Comisa Națională a Valorilor Mobiliare conform certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare nr.AC-905-5/29.03.2011.

Pe parcursul anului 2012, acțiunile societății au fost înscrise și s-au tranzacționat pe piața bursieră RASDAQ. Evidența acționarilor a fost înregistrată și condusă în anul 2012 de către DEPOZITARUL CENTRAL S.A.

Din punct de vedere al întocmirii situațiilor financiare societatea aplică normele de contabilitate din România, și anume Legea contabilității nr. 82/1991 republicată și Ordinul Ministrului Finanțelor Publice Nr. 3055/2009 pentru aplicarea Reglementărilor Contabile Armonizate cu Directiva a IV-a a Uniunii Europene și Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS). Activitatea de auditare a situațiilor financiare ale anului 2012 a fost realizată de către CABINET DE AUDIT SECHEL GHEORGHE cu sediul în Arad, Str. Dr. Ioan Suciu bloc 9 scara B apartament județul Arad, autorizație sub nr. 7644/1996, membru al Camerei Auditorilor Financieri din România (CAFR) cu număr de autorizație 891/2001, reprezentat legal prin Sechel Gheorghe.

b) În cursul exercițiului financiar 2012 au fost efectuate investiții în valoare de 1.381.432 lei, și anume:

- receptia obiectivului de investitii " Cladire in regim de inaltime – P + 1 E cu destinatia de spatii sociale si administrative" situat in Arad str. Campul Linistii nr.1 in valoare de 827.000 lei
- achizitie Pod rulant bigrinda in valoare de 151.059 lei
- lucrări de amenajări interioare și exterioare la Hala monobloc situata in Arad str. Campul Linistii nr.1, modificari interioare la depozitele de pe str. Ursului nr.21, repararea platformei betonate din Arad str. Campul Linistii nr.1, renovarea celor doua cabine poarta din Arad str. Campul Linistii nr.1, respectiv str. Ursului nr.21, etc. in valoare de 403.373 lei

c) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

1.1.1. Elemente de evaluare generală, an 2012 :

a) Profit net

In anul 2012, SC COMALIM SA a obtinut un profit net de 69.006 lei, reprezentand 34% din cel realizat in 2011.

b) Cifra de afaceri

In anul 2012, cifra de afaceri a fost de 1.555.010 lei, in crestere cu 14% fata de anul 2011, ca urmare a majorarii semnificative a veniturilor din productia vanduta – venituri din chirii.

c) Cheltuieli de exploatare

In anul 2012, cheltuielile de exploatare au insumat 2.459.256 lei, reprezentand 90% din cheltuielile de exploatare realizate in anul 2011.

d) Lichiditate

La 31.12.2012, disponibilitatile si plasamentele pe termen scurt sunt in valoare de 1.107.532 Lei, acestea au scazut datorita lucrarilor de investitii realizate in suma de 1.381.432 lei.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Societatea dispune de spațiile de depozitare și de logistica necesare desfășurării activității proprii. In cursul anului 2012 au fost derulate lucrări de investitii in vederea modernizării clădirilor destinate închirierii, precum și pentru modernizarea rețelelor de utilități. Gradul de uzură al activelor societății este prezentat în notele anexa la situațiile financiare.

1.1.2.a) Principalele piețe de desfacere

Piata de desfacere pe care acționează societatea este cea locală. Principalii clienți ai societății sunt persoane fizice și juridice. În anul 2012, SC Comalim SA și-a desfășurat activitatea în următoarele domenii de activitate:

- a) comerț cu ridicata a produselor alimentare și nealimentare
- b) prestări de servicii materializate sub forma închirierii de spații comerciale
- c) prestari de servicii de constructii metalice

1.1.2.b) Ponderea fiecărei categorii de servicii în cifra de afaceri

Ponderea principală în cadrul cifrei de afaceri o deține închirierea de bunuri imobile proprii cu 1.506.721 lei reprezentand 96,89% din cifra de afaceri, urmata de comert - 24.210 lei

reprezentand 1,55% din cifra de afaceri, prestari servicii de constructii metalice si vanzarea de produse reziduale– 24.079 lei reprezentand 1,55% din cifra de afaceri.

Comparativ cu anii precedenti se constata urmatoarele ponderi a activităților în cifra de afaceri:

	2010	2011	2012
Activitatea de comert	0,88%	1,37%	1,56%
Activitatea de închiriere	98,27%	97,21%	96,89%
Alte activitati de servicii	0,84%	1,45%	1,55%

1.1.3. c) Produsele noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active în viitorul exercițiu financiar precum și stadiul de dezvoltare al acestor produse

Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială (surse indigene, surse import) – Informații cu privire la siguranța surselor de aprovizionare, a preturilor materiilor prime și dimensiunile stocurilor de materii prime și materiale .

Societatea se aprovizioneaza de pe piața internă, importurile fiind activități accidentale. În cursul anului 2011 societatea nu a realizat importuri

1.1.5. Evaluarea activității de vânzare

1.1.4.a) Descrierea evoluției vânzărilor secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzărilor pe termen mediu și lung .

a) Activitatea de comert

Principalii clienți în cadrul activității de comerț sunt instituțiile publice de pe raza județului Arad. Menționăm că societatea a renunțat la activitatea de comerț începând cu 01.07.2008, livrările de mărfuri devenind o activitate sporadică cu impact nesemnificativ in cifra de afaceri.

b) Activitatea de închiriere

Pe parcursul anului 2012 s-au derulat în medie un număr de 50 contracte de închiriere pentru spații comerciale și hale de producție și depozitare, înregistrându-se venituri din chirii în sumă de 1.506.721 lei.

	2010	2011	2012
Venituri obtinute din chirii	766.608	1.328.764	1.506.721
Cifra de afaceri	780.069	1.366.899	1.555.010
Pondere în Cifra de afaceri	98,27%	97,21%	96,89%

1.1.4.b) Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății comerciale .

În domeniul desfacerii en-gros se manifestă o concurență foarte mare, principalele firme concurente fiind: METRO, Selgros, SC PADIS SRL, KAUFLAND, etc.

1.1.4. c) Descrierea oricărei dependențe semnificative a societății comerciale față de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății

Nu este cazul.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale .

1.1.5.a) Precizarea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății comerciale precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă.

La 31 decembrie 2012, Societatea avea 15 angajați. Nivelul de pregătire al salariaților: mediu și superior.

Numărul mediu de angajați în anul 2012 a fost de 17, comparativ cu 20 în anul 2011, rezultat a disponibilizării celor 3 paznici de la punctul de lucru din Timisoara si a directorului administrativ. Activitatea de inchiriere presupune: intretinerea si paza spatiilor, gestionarea situatiei spatiilor de inchiriat, evidenta clientilor in sensul facturarii corecte a chiriei si cheltuielilor de intretinere aferente spatiilor inchiriate si incasarea la scadenta a creantelor..

1.1.5.b) Descrierea raporturilor dintre manager și angajați precum și a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi.

Relația dintre manageri si salariați, este una de colaborare.

1.1.7. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului. Societatea a încheiat contract de prestări servicii publice de salubritate cu operatori economici autorizați pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor solide, în scopul eliminării impactului negativ al societății asupra factorilor de mediu : apă, aer, sol.

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului .

Referitor la riscurile legate de materiale și echipamente s-a urmărit obținerea de garanții de la clienți precum și încheierea unor contracte pentru acestea.

Atât veniturile cât și cheltuielile societății au fost corelate la euro prin stabilirea tarifelor la prestațiile/serviciile efectuate în euro și prin legarea principalelor cheltuieli ale societății de aceeași monedă (salarii,chirie).

De asemenea, termenele de încasare a creanțelor au fost corelate cu termenele de plată a datoriilor.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

1.1.9. a) Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior

Pe parcursul anului 2012 , lichiditățile societății au fost realizate prin politica managementului de urmărire/incasare a creanțelor precum și prin corelarea termenelor de încasare a clienților cu

cele de plată a furnizorilor. La data prezentului raport conducerea SC COMALIM SA nu intrevede tendinte, evenimente sau factori de incertitudine care pot afecta lichiditatea societatii.

1.1.9. b) Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale

În anul 2012 a fost realizat un volum de investiții de 1.381.432 lei, concretizat în următoarele lucrări: recepția obiectivului de investiții „Cladire în regim de înaltă – P + 1 E cu destinația de spații sociale și administrative” situat în Arad str. Campul Liniștii nr1, amenajarea și renovarea spațiilor, cabina poarta și instalații de încălzire la spații proprii și închiriate, lucrări de hidroizolație. Investițiile finalizate în 2012, precum și cele aflate în curs de finalizare au fost finanțate din surse proprii.

1.1.9.c) Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor, schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază.

Veniturile din activitatea de baza nu a suferit o modificare semnificativa.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

Imobilizările corporale ale societății sunt amplasate astfel:

- în municipiul Arad pe str.Ursului nr. 21, str. Campul Liniștii nr. 5, str. Fecioarei FN, str. Nicolae Balcescu nr.22, str. Campul Liniștii nr.1 și un teren liber în Zona industrială vest;
- în localitatea Lipova pe str. Garii nr. 1;
- în localitatea Oradea sos. Borsului nr.45;
- în localitatea Timisoara str. Armoniei nr.27;
- în Bucuresti sector 5 –B-dul Regina Elisabeta nr.54 și un teren în sector 6 –drumul Sabareni nr.95-99.

În totalul activelor imobilizate ponderea o reprezintă imobilizările corporale în special depozite de mărfuri având în vedere profilul activității societății.

Valoarea contabilă netă (valoarea rămasă după scăderea amortimentului) a imobilizărilor totale la finele anului 2012 este de 33.794.849 lei, în creștere cu 913.003 lei față de începutul anului, ca urmare a investițiilor realizate și recepționate în această perioadă.

Imobilizările reprezintă 94,40% din activul bilanțului societății care este de 35.796.385 lei.

Gradul de uzură scriptică a imobilizărilor corporale este de 7,61%, fata de 0,78% la începutul anului.

3. PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ

3.1. Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Valorile mobiliare emise de SC COMALIM SA Arad, respectiv acțiunile societății, se negociază și se tranzacționează prin BURSA DE VALORI BUCUREȘTI pe piața RASDAQ.

În cursul anului 2012, societatea avea în circulație un număr de 1.260.182 acțiuni reprezentând numărul total de acțiuni emise de către societate.

La finalul anului 2012 structura acționariatului a fost următoarea :

- SIF BANAT CRIȘANA - 1.148.927 acțiuni, a 2,5 lei/acțiune, reprezentând 91,17%
- Alți acționari – 111.255 acțiuni, a 2,5 lei/acțiune, reprezentând 8,83%

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende

Precizarea dividendelor convenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani și dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

În cursul anului 2012 societatea a distribuit dividende în suma de 105.182 lei.

Consiliul de administrație propune AGOA următoarea repartizare a profitului realizat în exercitiul financiar 2012 :

1.	Profit net	69.006 lei
2.	Rezerve legale	5.569 lei
4.	Dividende	0 lei
5	Alte rezerve- Surse proprii de finantare	63.437 lei

3.3 Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni
Nu este cazul.

3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.

Societatea nu are filiale

3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.

Societatea nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

În anul 2012 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri, aleși de Adunarea Generală a Acționarilor, format din:

- Grigore Mircea – Președinte
- Sferdian Teodora – membru
- Saplacan Gheorghe – membru

-Grigore Mircea – cetățean român, născută la data de 30.04.1952, de profesie inginer cu o vechime în munca de 34 ani și în funcție din 29.04.2011, detine 1887 acțiuni.

-Sferdian Teodora – cetățean român, născută la data de 25.08.1956, de profesie inginer -economist cu o vechime în muncă de 31 de ani și în funcție din 29.04.2011

-Saplacan Gheorghe – cetățean român, născut la data de 26.01.1955 de profesie economist cu o vechime în munca de 38 ani și în funcție din 29.04.2011, detine 5032 acțiuni.

Nu există acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorii aleși și o altă persoană, datorită căreia aceștia au fost numiți administratori.

Nu există persoane afiliate societății comerciale.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale .

La data de 31.12.2012, conducerea executivă este reprezentată de d-nul Grigore Mircea – Director General și D-na Ciulean Cosmina Alexandrina – Director Economic.

Directorul general nu este angajat al societății, directorul general are încheiat cu societatea

un contract de mandat, in conformitate cu prevederile legale.

Membrii Consiliului de Administrație și a Conducerii executive nu au fost implicați în litigii sau proceduri administrative în ultimii 5 ani.

5. SITUAȚIA FINANCIAR – CONTABILĂ

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2012 sunt anexate.

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2012 au fost auditate conform Standardelor de Audit emise de Camera Auditorilor Financiari din România și a Standardelor Internaționale de Audit de către Cabinet Sechel Gheorghe – Auditor financiar al cărui raport este anexat .

Din analiza bilanțurilor contabile ale S.C. COMALIM S.A. Arad pe anii 2010, 2011, 2012 rezultă următoarea situație comparativă

a) Situatia patrimoniului :

	2010	2011	2012
Active imobilizate din care:	15.835.461	32.881.846	33.794.849
- active corporale	15.797.031	31.654.101	32.575.964
Active circulante din care :	419.043	2.815.226	1.942.114
- stocuri	52.348	113.227	72.273
- creanțe	179.340	308.788	762.309
- disponibil	187.355	92.524	120.110
- investitii pe termen scurt	-	2.300.687	987.422
Chelt.inreg.in avans	73.439	50.470	59.422
Datorii total din care:	140.457	278.605	368.751
- datorii pe termen scurt	140.457	278.605	368.751
- datorii pe termen lung	-	-	-
Venituri înreg.în avans	45.190	106.749	108.314
Capitaluri proprii din care :	16.142.296	34.155.949	34.115.271
- profit net	117.983	201.885	69.006

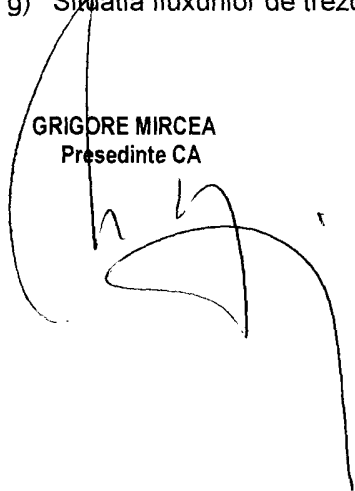
b) Contul de profit si pierdere:

	2010	2011	2012
venituri din exploatare din care :	939.688	2.871.013	2.468.291
- venituri din vanzarea marfurilor	6.881	18.330	24.210
- venituri din chirii	766.608	1.328.764	1.506.721
- venituri din productia realizata	-	1.027.812	827.000
- alte venituri din exploatare	159.619	476.302	110.360
venituri brute (total venituri)	969.641	3.077.777	2.570.635
cheltuieli totale, din care:	829.966	2.784.142	2.459.256
- chelt.cu marfurile vandute	6.208	14.670	56.087
- energie si apa	15.060	32.305	70.263
- personal	209.145	644.205	656.339
- chelt.cu prestatii externe	219.238	578.158	811.481
profit net	117.983	201.885	69.006

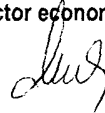
6 .Anexe

- a) Raportul de activitate pe anul 2012 al Consiliului de Administrație
- b) Raportul auditorului financiar
- c) Declarația administratorului în conf. cu prevederile art. 30 din L82/1991
- d) Situațiile financiare anuale la 31.12.2012.
- e) Note explicative la situațiile financiare anuale
- f) Situația modificărilor capitalului propriu
- g) Situația fluxurilor de trezorerie

GRIGORE MIRCEA
Președinte CA



CIULEAN COSMINA ALEXANDRINA
Director economic



**SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
METODA DIRECTĂ**

DENUMIREA INDICATORULUI	EXERCITIUL FINANCIAR			
	2010	2011	2012	
A	B	C	D	E
FLUXURI DE TREZORERIE DIN ACTIVITATI DE EXPLOATARE				
Incasari de la clienti	+	1.067.152	2.467.558	2.592.696
Plati catre furnizori si angajati	-	654.526	1.810.826	2.231.988
Plati catre bugetul statului si bugetele locale din care :	-	181.329	463.162	307.918
Impozit pe profit platit		6.450	47.363	61.869
Dobanzi platite	-	2.540	211	0
Incasari din asigurarea impotriva cutremurelor	+	0	0	0
TREZORERIA NETA DIN ACTIVITATI DE EXPLOATARE		228.757	193.359	52.790
FLUXURI DE TREZORERIE DIN ACTIVITATI DE INVESTITIE :				
Plati pentru achizitionarea de actiuni	-	1.200	1.010	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	-	472.128	1.451.840	1.344.368
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	+	839	432.457	0
Dobanzi incasate	+	28.674	128.984	109.571
Dividende incasate	+			
TREZORERIA NETA DIN ACTIVITATI DE INVESTITIE		-443.815	-891.409	-1.234.797
FLUXURI DE TREZORERIE DIN ACTIVITATI DE FINANTARE:				
Incasari din emisiunea de actiuni	+			
Incasari din imprumuturi pe termen lung	+			
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar	-	31.835	11.947	
Dividende platite	-	141	-	103.672
TREZORERIA NETA DIN ACTIVITATI DE FINANTARE		-31.976	-11.947	-103.672
CREȘTEREA NETA A TREZORERIEI ȘI ECHIVALENTELOR DE TREZORERIE		-247.034	-709.997	-1.285.679
TREZORERIE ȘI ECHIVALENTE DE TREZORERIE LA INCEPUTUL EXERCITIULUI FINANCIAR (preluare disponibil de la SC COMBI SPEDITION SA suma de 2.915.853 + 187.355=3.103.208				
		434.389	3.103.208	2.393.211
TREZORERIE ȘI ECHIVALENTE DE TREZORERIE LA SFARȘITUL EXERCITIULUI FINANCIAR				
		187.355	2.393.211	1.107.532

GRIGORE MIRCEA
Presedinte CA

CIULEAN COSMINA ALEXANDRINA
Director economic.



[Handwritten signature]