

Raport anual 2015

Raportul anual conform Legii 297/2004 si Regulamentului nr. 1/2006

Pentru exercitiul financiar 2015

Data raportului:05.05.2016

Denumirea societatii comerciale PRIMCOM SA

Sediul social:I Bucuresti, B-dul Aerogarii nr. 33, corp A, spatial commercial 12, parter, Sector 1

Numarul de telefon 021.255.64.24

Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului: J40/1070/1991

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise ATS, simbol PRIB

Capitalul subscris si varsat 187.689,50 RON

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala, actiuni nominative, fiecare in valoare nominala de 0,1 lei, in intregime subscris de actionari.

1. Analiza activitatii societatii comerciale

- a. Domeniul principal de activitate al societatii il reprezinta tranzactiile imobiliare, cod CAEN 682, anume activitati imobiliare asupra bunurilor proprii sau inchiriate, iar obiectul de activitate principal inchirierea sau subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, cod CAEN 6820, asa cum este definit in actul constitutiv modificator si actualizat in forma consolidata.
- b. Societatea a fost infiintata prin Decizia Consiliului Local al Municipiului Bucuresti nr. 1071/1990 si H.G. 597/1992.
- c. In decursul exercitiului financiar 2015 au fost rascumparate un numar de 187.689 actiuni la o valoare de rascumparare de 30 lei/actiune, fata de valoarea nominala de 0,1 lei, rezultand o pierdere din rascumpararea de actiuni in valoare de 5.611.901 lei .

La data de 31.12.2015 capitalul social avea valoarea de 187.690 lei, impartit in 1.876.895 actiuni nominative cu o valoare nominala de 0,10 lei fiecare.

- d. In cursul anului 2015 societatea a vandut si a casat urmatoarele mijloace fixe:

Nr.inv.	Denumire mijloc fix	Valoare neta	Tip operatiune
1-1091	CHISINAU NR. 1-BIROURI CORP A	289.712	Vanzare
1-1106	OLTENITEI NR. 140 BL. 5	131.148	Vanzare
1-1057	FICUSULUI 21-23 BL V/4	128.056	Vanzare
1-1070	I MAI 60-62 BL.40	1.130.500	Vanzare
1-1075	CAL.FLOREASCA 111-113	213.844	Vanzare
1-1111	DEZROBIRII NR. 43	0	Vanzare

1-0121	OLTENITEI NR. 140, BL. 5	7.236	Vanzare
1-0124	DEZROBIRII NR. 43, BL. P19	31.173	Vanzare
1-0011	ION MIHALACHE (fost I MAI) NR. 60, BL. 40	161.388	Vanzare
1-0030	B-DUL FICUS NR. 21-23 10.96 MP	17.668	Vanzare
1-0045	CL.FLOREASCA 111-113 2567.86 M	793.143	Vanzare
2-0001	NOTEBOOK DELL XPS 15Z	0	Casare
2-0007	SERVER CHISINAU	0	Casare
	Total	2.903.868	

Elemente de evaluare generala a situatiei financiare a societatii:

a) pierdere neta :	821.328 lei
b) cifra de afaceri :	801.717 lei
c) export :	nu este cazul
d) cheltuieli totale :	5.441.216 lei
e) % din piata detinut :	nu este cazul
f) lichiditate : - indicatorul de lichiditate este de	0.17 %
- disponibilitati :	172.023 lei

Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul societatii :

La sfarsitul anului 2015 societatea avea un numar de 6 salariatii, din care 5 cu studii superioare si 1 angajat cu studii medii. Nu exista un reprezentant al salariatilor

Raporturile dintre manager si angajati sunt in conformitate cu Legea nr. 53/2003 din Codul Muncii. In decursul lui 2015 nu s-au inregistrat conflicte de muncă.

Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator .

Activitatea de locatiune nu afecteaza mediul inconjurator.

Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare : Nu este cazul

Evaluarea activitatii societatii comerciale privind managementul riscului :

Descrierea expunerii societatii fata de riscul de pret, de credit, de lichiditate si de cash flow : societatea nu are credite angajate, cash flow-ul asigura disponibilitatile necesare achitarii obligatiilor catre furnizori si Bugetul statului si are un indicator al lichiditatii foarte bun.

Descrierea politicilor si obiectivelor societatii comerciale privind managementul riscului, sunt corelate cu evolutia globala a pietei imobiliare si in legatura directa cu socurile externe transmise pietei interne.

Elemente de perspectiva privind activitatea societatilor comerciale :

a) Prezentarea si analiza tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comerciale comparativ cu aceiasi perioada a anului trecut .

Societatea nu a avut probleme de lichiditate. Indicatorii de lichiditate si solvabilitate fiind relevanti in acest sens.

b) Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comerciale comparativ cu aceiasi perioada a anului trecut : societatea nu a avut in anii 2014-2015 cheltuieli de capital.

c) Prezentarea si analizarea evenimentelor tranzactiilor schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza : efectele crizei economice si financiare au influentat in mod negativ veniturile realizate din chirii si gradul de ocupare al spatiilor societatii.

Prezentarea activelor corporale ale societatii:

Prezentarea amplasarii si caracteristicilor principale capacitatii de productie in proprietatea societatii comerciale : sunt prezentate in anexele 1,2,3.

Descrierea si analiza gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale : sunt prezentate in anexele 1,2,3.

Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii comerciale : pentru terenuri, in cota indiviza, in suprafata totala de 10.900,00 mp aferente unor active vandute nu s-a eliberat certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului, SC PRIMCOM SA formuland actiune de emitere a acestuia care face obiectul Dosarului nr. 36520/3/2009*, aflat pe rolul Curtii de Apel Bucuresti.

Piata valorilor mobiliare emise de societatea comerciala :

Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negocieaza valorile mobiliare emise de societatea comerciala : Romania- Bursa de Valori Bucuresti – ATS

Descrierea politicii societatii comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite – platite-acumulate in ultimii 3 ani si daca este cazul a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

Istoricul dividendului platit de catre Primcom

- lei -

Anul	Dividend Persoane Fizice	Dividend Persoane Juridice	Tip dividend	Data referinta AGA	Data AGA (dividend)	Data de inregistrare	Data ex dividend	Data declararii	
2010	11.669900	11.669900	brut	28.04.2011	26.05.2011	28.06.2011	24.06.2011	N/A	Detalii
2009	1.500000	1.500000	brut	05.05.2010	18.05.2010	10.06.2010	08.06.2010	N/A	Detalii
2008	1.320600	1.320600	brut	02.03.2009	27.03.2009	20.04.2009	16.04.2009	N/A	Detalii
2007	1.000000	1.000000	brut	01.03.2008	28.03.2008	20.04.2008	17.04.2008	N/A	Detalii
2005	0.588300	0.636800	net	14.04.2006	26.04.2006	15.05.2006	11.05.2006	N/A	Detalii
2004	1.732900	1.732900	net	14.04.2005	30.03.2005	N/A	N/A	N/A	Detalii
2003	0.298500	0.282800	net	20.02.2004	27.02.2004	N/A	N/A	N/A	Detalii
2002	0.212100	0.200900	net	05.03.2003	18.03.2003	N/A	N/A	N/A	Detalii
2001	0.263100	0.249200	net	28.02.2002	18.03.2002	N/A	N/A	N/A	Detalii

Numarul total de actiuni la 31.12.2015 este de: 1.876.895.

Descrierea oricaror activitati ale societatii comerciale de achizitionare a propriilor actiuni :
In decursul anului 2015 au fost achizitionate 187.689 actiuni proprii la pretul de 30 lei/actiune.

In cazul in care societatea comerciala are filiale, precizarea numarului si a valorilor nominale a actiunilor emise de societatea mama detinute de filiale : Nu este cazul

In cazul in care societatea comerciala a emis obligatii si/sau alte tipuri de creanta prezentarea modului in care societatea comerciala isi achita obligatiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare : societatea nu a emis obligatii si titluri de creanta in anul 2015.

Conducerea societatii comerciale :

4.1.Prezentarea listei administratorilor societatii comerciale si a urmatoarele informatii pentru fiecare administrator :

a) Georgescu Petre Madalin – Prededintele Consiliului de Administratie; Alexe Valentina – administrator; Dan Gheorghe - administrator

b) orice acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorul respectiv si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator : nu e cazul

c) participarea administratorului la capitalul societatii comerciale : nici unul dintre administratori nu detin actiuni Primcom;

d) lista persoanelor afiliate societatilor comerciale :

- in conditiile termenului afiliat conform standardului Directivei a VI-a Comunitatii Economice Europene , persoane afiliate sunt :

* SC Fondul Proprietatea SA , cu o participatie la capitalul social de peste 67,9330%

* SIF Muntenia IV SA cu o participatie de 13,4006%

4.2 Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii comerciale. Pentru fiecare prezentarea urmatoarelor informatii :

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executiva :

- directorul general – mandatar cu contract valabil pana la 10.05.2018

b) orice acord, intelegere sau legatura de familie intre persoana respectiva si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive : nu e cazul

c) participarea persoanei respective la capitalul societatii comerciale : Neacsu Vlad Nicolae, director general, nu detine actiuni Primcom.

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1 si 4.2 precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului. Societatea nu dispune de datele si informatiile solicitate in legatura cu administratorii societatii.

5. Situatia financiar- contabila :

5.a. Analiza elementelor de bilant pe ultimii trei ani :

- lei -

Denumire	31.XII.2013		31.XII.2014		31.XII.2015	
	valoarea	%	Valoarea	%	Valoarea	%
Imobilizari necorporale	6.546.114	23.02	4.706.762	19.41	4.073.422	20.43
Imobilizari corporale	21.878.361	76.95	19.539.285	80.56	15.857.968	79.54
Imobilizari financiare	7.118	0.03	6.570	0.03	6.330	0.03
Active imobilizate - total	28.431.593	100	24.252.617	100	19.937.720	100
Stocuri			155.956	5.04	0	
Creante	201.610	1.84	300.397	9.71	274.237	61.45
Casa si conturi la banci	10.758.326	98.16	2.637.662	85.25	172.023	38.55
Active circulante - total	10.959.936	100	3.094.015	100	446.260	100
Cheltuieli in avans	2.603		2.246		4.263	

Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an	2.271.893		3.030.778		2.556.860	
Active circulante nete, respectiv datorii curente nete	8.690.645		65.483		-2.108.887	
Total active minus datoriile curente	37.122.238		24.318.100		17.828.833	
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare un an	40.385		83.423		51.466	
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	0		0			
Venituri in avans	66.720		64.171		61.408	
Capitaluri proprii	37.015.133	-	24.170.506	-	17.718.509	-

5.b. Analiza contului de profit si pierdere:

-lei-

Denumire	31.XII.2013		31.XII.2014		31.XII.2015	
	Valoare	%	Valoare	%	Valoare	%
I. Venituri din exploatare	3.211.532	89.22	3.388.960	97.82	5.230.131	98.18
- vanzari de marfuri					189.398	
- productia vanduta	892.438		715.348		612.319	
- alte venituri	2.319.094		2.673.612		4.428.414	
II. Venituri financiare	387.976	10.78	75.378	2.18	96.975	1.82
III. Venituri extraordinare						

Total venituri	3.599.508	100	3.464.338	100	5.327.106	100
IV. Cheltuieli din exploatare	3.784.186		4.626.338		5.441.216	100
- privind marfurile					155.956	2.87
- cheltuieli materiale	132.876	3.51	148.849	3.22	156.976	2.88
- lucrari si servicii executate de terti	404.112	10.67	479.548	10.36	332.666	6.11
- impozite si taxe	242.577	6.41	202.880	4.39	123.761	2.27
- cheltuieli cu personalul	356.104	9.41	423.853	9.16	336.295	6.18
- amortizarea	1.540.838	40.70	1.491.884	32.25	965.108	17.74
- ajustarea valorii activelor circulante(cheltuieli)	153.328	4.05	38.751	0.84		
- ajustarea valorii activelor circulante(venituri)	-947.606	-25.03			-822.402	-15.11
- alte cheltuieli	1.901.957	50.24	1.840.573	39.78	4.192.856	77.06
- ajustari privind provizioanele (cheltuieli)						
- ajustari privind provizioanele (venituri)						
V. Cheltuieli financiare	1.796	0.05				
VI. Cheltuieli extraordinare						
Total cheltuieli	3.785.982	100	4.626.338	100	5.441.216	100
VII. Rezultatul din exploatare	-572.654		-1.237.378		-211.085	
VIII. Rezultatul financiar	386.180		75.378		96.975	

IX. Rezultatul extraordinar						
X. Rezultatul brut al exercitiului	-186.474		-1.162.000		-114.110	
XI. Impozit pe profit	139.199		520.450		707.218	
XII. Rezultatul net al exercitiului	-325.673		-1.682.450		-821.328	
XIII. Cifra de afaceri	892.438		715.348		801.717	

5.c. Cash flow la 31.12.2015 :

Situatia fluxului de numerar a anului 2015 :

Disponibil la inceputul perioadei	2.637.662 lei
Active imobilizate	4.314.897 lei
Stocuri	155.956 lei
Creante si asimilate	26.160 lei
Cheltuieli in avans	-2.017 lei
Capitaluri proprii	- 6.451.997 lei
Provizioane	-
Impozite si datorii asimilate	-31.957 lei
Datorii	-473.918 lei
Venituri inregistrate in avans	- 2.763 lei
Disponibil la sfarsitul perioadei	172.023 lei

6. Anexe :

1. Situatiile financiare anuale respectiv bilantul contabil, contul de profit si pierdere, modificarea capitalului propriu, fluxulului de trezorerie si notele explicative la 31.12.2015 ; Balanta de verificare sintetica la 31-12-2015.
2. Raportul administratorilor privind rezultatele economico-financiare la 31.12.2015.
3. Raportul auditorului financiar pentru exercitiul financiar al anului 2015.

Presedintele Consiliului de Administratie,
Georgescu Petre Madalin

Director General,
Vlad Nicolae Neacsu




Verificat,
SC Arcad Expert Consulting SRL

