



**RAPORTUL ANUAL**  
**la 31.12.2019**  
**conform Regulamentului A.S.F. NR. 5 / 2018**

**SC COMCM SA CONSTANȚA**

<i>Sediul social :</i>	<b>Bulevardul Aurel Vlaicu 144, Constanța</b>
<i>Numărul de telefon / fax :</i>	<b>0241 617308, 0241 616023</b>
<i>Numărul și data înregistrării la Registrul Comerțului :</i>	<b>J 13 / 613 / 1991</b>
<i>Cod unic de înregistrare fiscală :</i>	<b>RO 1868287</b>
<i>Piața pe care se tranzacționează valorile mobiliare:</i>	<b>BVB Bucuresti;</b>
<i>Capital social subscris și vărsat :</i>	<b>23.631.667,80 ron</b>
<i>Principalele caracteristici ale valorilor imobiliare emise:</i>	<b>236.316.678 acțiuni cu valoarea nominală de 0,1 lei/acțiune</b>

**1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE**

**1.1 a) Descrierea activității de bază a societății comerciale**

Societatea COMCM S.A. este persoană juridică română înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J13/613/1991, cod unic de înregistrare RO 1868287 și funcționează ca o societate pe acțiuni în conformitate cu prevederile Legii 31/1990 privind societățile comerciale republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Este o societate ale cărei acțiuni sunt tranzacționate pe piața bursieră BVB având simbolul "CMCM", fiindu-i incidente prevederile Legii 24/2017.

Evidența acționarilor este ținută de DEPOZITARUL CENTRAL S.A., conform contractului nr. 1615 / 02.11.1999.

Situațiile financiare individuale pentru exercitiul financiar 2019, sunt întocmite în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile societăților comerciale ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată.

Obiectul principal de activitate, potrivit clasificării C.A.E.N. este " fabricarea betonului " cod 2363.

Activitățile secundare pe care le desfășoară societatea, sunt următoarele :

- comercializarea materialelor de construcții;
- activitate de cazare în hostel;
- activități de închiriere spații.

Societatea obține venituri și din vânzarea de active reprezentând investiții imobiliare.



**b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale:**

Societatea COMCM S.A. Constanța a luat ființă în anul 1991 prin desprinderea din fostul Trust de Construcții Locale Constanța (T.A.G.C.M.), în conformitate cu Decizia Consiliului Județean Constanța nr.703/14 dec. 1990.

**c) Descrierea fuziunilor sau reorganizărilor semnificative a emitentului, a filialelor sale sau a societăților controlate, în timpul exercitiului financiar:**

Nu este cazul.

**d) Descrierea achizițiilor sau instrăinărilor de active:**

În anul 2019 nu au fost achiziționate active.

În anul 2019 au fost instrăinate active în valoare de 1.216.232,67 lei (valoare fără TVA) amortizate în proporție de 95%.

**e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății**

**1.1.1. Elemente de evaluare generală:**

**a) Profit**

Evoluția profitului brut și a profitului net în perioada 2018 - 2019, se prezintă astfel:

An	Profit/pierdere brut(ă)	Profit net
1	2	3
2018	-779.716	-831.538
2019	- 5.002.523	-5.054.702

**b) Cifra de afaceri**

Evoluția cifrei de afaceri în perioada 2018 - 2019 se prezintă astfel:

An	Cifra de afaceri
1	2
2018	3.295.601
2019	1.386.349



c) **Export:**

Nu s-au înregistrat operațiuni de export în cursul anului 2019.

d) **Costuri:**

La sfârșitul anului 2019, cheltuielile totale înregistrate 6.649.391 lei, din care:  
- cheltuieli din activitatea de exploatare 6.649.476 lei  
- cheltuieli financiare - 85 lei

Prezentăm mai jos situația comparativă a evoluției costurilor în perioada 2018 – 2019:

An	CHLETUIELI EXPLOATARE	CHLETUIELI FINANCIARE
1	2	3
2018	5.902.813	3.549
2019	6.649.476	- 85

Societatea monitorizează in permanență costurile societății, luând măsuri in vederea diminuării acestora.

e) **% din piata detinut:**

f) **Lichiditate (disponibil in cont):**

Structura disponibilităților bănești ale societății la data de 31.12.2019 este următoarea :

- disponibilități bănești aflate in casieria societății 42.437 lei  
- disponibilități bănești aflate in conturile curente, in lei si valută 2.098.720 lei  
**TOTAL 2.141.157 lei**

**1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului:**

Activitățile desfășurate de societate sunt :

- activitate de cazare în hostel;
- activitati de inchiriere spatii.

Societatea comercializează si produse de carieră aflate în stoc. În prezent societatea nu mai produce produce de carieră.

Activitatea de cazare se desfașoară în spațiile aflate in proprietatea societății, respectiv :

- hostel;

Activitatea de inchiriere spații se desfășoară în spațiile aflate în proprietatea societății.



**a) Principalele piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție :**

Societatea se adresează atât pieței locale, cât și pieței naționale și internaționale.

În ceea ce privește materialele de construcții comercializate de societate, acestea se adresează, în principal, clienților locali.

Activitatea de cazare se adresează atât clienților interni, cât și externi.

Deasemenea, activitatea de închiriere spații implica clienți atât din Constanța, cât și la nivel național.

**b) ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale emitentului pentru ultimii 3 ani**

CATEGORIE PRODUS/SERVICIU	ANUL	PONDERE VENITURI %	PONDERE CIFRA DE AFACERI %
Comert	2017	33,94	42,29
	2018	22,02	34,25
	2019	-	-
Servicii	2017	28,57	35,61
	2018	29,61	46,05
	2019	26,35	31,31
Chirii	2017	17,73	22,10
	2018	12,66	19,69
	2019	57,83	68,69

**c) produsele noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active în viitorul exercițiului financiar, precum și stadiul de dezvoltare a acestor produse**

Societatea nu și-a propus dezvoltarea unor produse noi în exercițiul financiar viitor.

**1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială (surse indigene, surse import)**

Sursele de aprovizionare ale societății sunt surse indigene, principalii furnizori fiind furnizorii de utilități.

**1.1.4. Evaluarea activității de vânzare**

Produsele și serviciile oferite de societate se adresează pieței interne. În mod excepțional, pot exista și clienți externi, din perspectiva desfășurării activității de cazare în hostel, în situația în care vom reuși să îl deschidem.



Perspectiva de desfășurare a activității este pe termen mediu, putandu-se desfășura atâta vreme, cât societatea mentine activele în care se desfășoară, respectiv hostelul și spațiile pentru inchiriere.

Având în vedere că una dintre activitățile desfășurate de societate este în domeniul hotelier, domeniu dezvoltat în Constanța, concurența este una serioasă, fiind vorba de o activitate preponderentă în zona de litoral.

Principalii furnizori ai societății sunt furnizorii de utilități. Societatea nu este dependentă de alți furnizori.

Societatea, din perspectiva activității desfășurate nu este dependentă de un client sau grup de clienți.

#### **1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale**

##### **a) Numărul și nivelul de pregătire a angajaților societății comerciale precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă**

Societatea, la 31.12.2019, are un număr de 5 angajați, cu următorul nivel de pregătire profesională:

- 4 cu studii superioare
- 1 cu studii liceale

Angajații societății nu sunt înscrși în sindicat.

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

În societatea COMCM SA raporturile dintre manager și salariați sunt bune, neexistând nici un conflict.

#### **1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de baza a emitentului asupra mediului înconjurător**

Autorizația de mediu nr. 495/04.11.2010 – activitatea : cazare desfășurată în Constanța, Str. Unirii nr. 32-34 județul Constanța.

#### **1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare**

Nu au existat cheltuieli de cercetare – dezvoltare în anul 2019 și nu se anticipează efectuarea unor astfel de cheltuieli în exercitiul următor.

#### **1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului**

##### **Riscul de preț**

Societatea își desfășoară activitatea, cu preponderență pe baza de contracte. Pentru evitarea riscului de preț, în aceste contracte sunt stipulate clauze referitoare la garantarea efectuării plăților de către clienți, materializate în stabilirea prețului contractului, modalității de livrare, a datei de facturare,



a termenelor de plata, a penalităților de întârziere, a garanțiilor de plata, precum și a metodelor de modificare a contractelor.

### **Risc de credit**

In anul 2019 societatea nu a fost supusa riscului de credit.

### **Risc de lichiditate și de cash – flow**

In scopul evitării riscului de lichiditate, fluxurile de trezorerie operaționale și financiare sunt monitorizate și analizate lunar.

Societatea în permanentă monitorizează soldul debitelor clienți pentru adoptarea de măsuri în vederea eliminării riscului de neîncasare a mărfurilor livrate și serviciilor prestate. În acest sens, în permanentă persoanele împuternicite urmăresc respectarea contractelor, încasarea debitelor, executarea garanțiilor. O altă măsură de evitare a riscului de lichiditate este încasarea în avans a produselor livrate și serviciilor executate.

Pentru a asigura fluxul de activitate, sunt monitorizate permanent și soldurile creditoare ale creditelor furnizori, astfel încât societatea să nu fie pasibilă de plata de penalități de întârziere.

#### **1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale**

##### **a) Tendințe, elemente, evenimente sau factori de incertitudine care afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior**

Lichiditățile societății sunt influențate de volumul clienților incerti. Evoluția lichidității în ultimii 2 ani este :

- 2018 : 1.603.612 lei
- 2019 : 2.141.157 lei

##### **b) Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a emitentului comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut**

Atât în exercițiul financiar 2018, cât și în exercițiul financiar 2019, conducerea societății a efectuat cheltuieli în limita disponibilităților, astfel încât să nu fie influențată negativ situația financiară a societății și să nu fie influențată negativ derularea contractelor încheiate de societate pe termen mai mare de un an.

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

În anul 2019, comparativ cu anul 2018, ponderea veniturilor obținute de societate din activitatea de prestări servicii și chirii în cifra de afaceri nu a înregistrat o fluctuație semnificativă. În anul 2019 societatea nu a înregistrat venituri din vânzarea stocurilor.

## **2.ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETATII COMERCIALE**

### **2.1. Amplasarea și caracteristicile principalelor capacități de producție în proprietatea societății comerciale**



Pentru realizarea obiectului de activitate, societatea dispune de capacități necesare activității de cazare, închiriere.

## **2.2. Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatii societății comerciale**

Activele societății prezintă diferite grade de uzura, in funcție de data punerii in funcțiune a acestora.

Capacitățile de producție ale societății sunt într-o stare avansata de deteriorare, uzate fizic si moral, necesita investiții foarte mari pentru re tehnologizarea lor ce nu justifica menținerea lor in stare de funcționare. Scoaterea acestora din functiune se justifica si datorita imposibilitatii respectarii unor conditii stranse de gospodarire a apelor si de mediu.

## **2.3 Probleme legate de dreptul de proprietate**

Societatea deține de asemenea certificate de atestare a proprietății pentru terenuri în suprafață totală de 257.577,29 m.p. cca. 85 % din aceasta fiind aferentă amplasamentelor din orașul Constanța. Cea mai mare pondere o dețin terenurile aferente sediului social al societății în municipiul Constanța (cca. 76 % reprezentând 195.356,00 m.p.).

Nu exista probleme legate de dreptul de proprietate a activelor corporale ale societății.

## **3.PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALA**

### **3.1. Piata din România si din alte tari pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comerciala**

Piata de capital din România pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise de societatea COMCM S.A., simbol CMCM este piata reglementata B.V.B. categoria standard.

### **3.2. Dividende**

In anul 2019 societatea a nu a repartizat dividende deoarece in anul 2018 a obtinut pierdere.

### **3.3. Descrierea oricăror activitati ale societății comerciale de achiziționare a propriilor actiuni**

Societatea nu și-a achiziționat propriile acțiuni.

### **3.4. Numărul si valoarea nominala a acțiunilor emise de societatea mama deținute de filiale**

Nu este cazul.

### **3.5. Modul in care societatea comerciala își achita obligațiile fata de deținătorii de obligațiuni si/sau titluri de creanța emise de societate**



Societatea nu a emis certificate de participare, obligațiuni sau alte valori mobiliare.

#### **4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII**

Administratorii societății:

Administrarea societății a fost asigurată de un Consiliu de Administrație, din care, în anul 2019, în diferite intervale au făcut parte următorii administratori :

- Alexe Gabriela
- Fratila Constantin
- Szitas Stefan
- Veres Diana
- Arion Cosmin

În baza delegării de atribuțiuni de conducere, Director General al societății a fost dl. Constantin Fratila in intervalul 01.01.2019 – 30.07.2019 si dna Alexe Gabriela in interevalul 30.07.2019 – 31.12.2019.

Participarea administratorilor în capitalul social al societății:

1. Frățilă Constantin 27.534.518 acțiuni 11,6515 %
2. Alexe Gabriela 7.000 acțiuni 0,0029 %

Structura acționariatului societății la data de 31.12.2018 este următoarea :

1. SIF Transilvania S.A.	134.049.930	acțiuni	56,7247 %
2. Frățilă Constantin	27.534.518	acțiuni	11,6515 %
3. Frățilă Mihaela	23.651.000	acțiuni	10,0082 %
4. Cociu Maria-Alexandra	23.646.408	acțiuni	10,0062 %
5. Consulting &Construction Investments S.A.	23.632.000	actiuni	10,0001 %
6. Alți acționari	3.802.822	acțiuni	1,6093 %
<b>TOTAL</b>	<b>236.316.678</b>	<b>acțiuni</b>	<b>100,0000 %</b>

#### **5. SITUAȚIA FINANCIAR CONTABILĂ**

##### **a) Elemente de bilanț:**

ELEMENTE DE ACTIV	Sold la 31.12.2017	Sold la 31.12.2018	Sold la 31.12.2019
<b>ACTIVE</b>			
Imobilizări corporale	68.728.743	66.325.323	65.296.27
Imobilizări necorporale	0	0	0
Active financiare	7.844.301	7.844.301	7.844.805
<b>Active imobilizate -total</b>	<b>76.573.044</b>	<b>74.169.624</b>	<b>73.141.075</b>
Stocuri	357.544	174.949	174.949
Creanțe comerciale si avansuri plătite	9.950.081	9.991.435	5.221.092
Alte creanțe	7.548.253	8.398.245	8.423.608
Numerar si conturi la bănci	255.239	1.603.612	2.141.157





Cheltuieli in avans	6.340	952	3.750
<b>Active circulante-total</b>	<b>18.117.457</b>	<b>20.169.193</b>	<b>15.964.556</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>94.690.501</b>	<b>94.338.817</b>	<b>89.105.631</b>

ELEMENTE DE CAPITALURI SI DATORII	Sold la 31.12.2017	Sold la 31.12.2018	Sold la 31.12.2019
<b>CAPITALURI PROPRII</b>			
<b>Capital si rezerve</b>			
Capital social	23.631.668	23.631.668	23.631.668
Rezerve din reevaluare	62.692.271	62.593.162	62.589.096
Rezerve	7.693.068	7.693.068	7.693.068
Rezultatul reportat	-3.012.671	-6.503.610	-7.335.148
Rezultatul perioadei	-3.318.067	-831.538	-5.054.702
Repartizare profit	-		
<b>Capitaluri proprii-total</b>	<b>87.686.269</b>	<b>86.582.750</b>	<b>81.523.982</b>
<b>Datorii</b>			
Datorii comerciale si avansuri incasate	300.965	106.035	106.486
Alte datorii	6.703.267	7.650.032	7.475.163
<b>Datorii-total</b>	<b>7.004.232</b>	<b>7.756.067</b>	<b>7.581.649</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>	<b>94.690.501</b>	<b>94.338.817</b>	<b>89.105.631</b>

*b) Contul de profit si pierderi*

Structura contului de profit si pierderi la 31.12.2019, comparativ cu ultimii 2 ani, este următoarea:

Nr. crt.	INDICATORI	Sold la 31.12.2017	Sold la 31.12.2018	Sold la 31.12.2019
1.	<b>VENITURI DIN EXPLOATARE</b> din care:	3.650.470	5.100.233	1.603.701
2.	Cifra de afaceri neta	2.949.417	3.295.601	1.386.349
3.	Cheltuieli din exploatare	6.973.676	5.902.813	6.649.476
4.	<b>Profit din exploatare</b>	<b>-3.323.206</b>	<b>-802.580</b>	<b>-5.045.775</b>
5.	Venituri financiare	25.266	26.413	43.167
6.	Cheltuieli financiare	2.503	3.549	- 85
7.	<b>Profit financiar</b>	<b>22.763</b>	<b>22.864</b>	<b>43.252</b>
8.	Venituri totale	3.675.736	5.126.646	1.646.868
9.	Cheltuieli totale	6.976.179	5.906.362	6.649.391
10.	<b>Profit brut total</b>	<b>- 3.300.443</b>	<b>- 779.716</b>	<b>- 5.002.523</b>
11.	<b>Impozit microintreprindere/ profit/Impozit specific</b>	<b>17.624</b>	<b>51.822</b>	<b>52.179</b>
15.	<b>Profit net total</b>	<b>- 3.318.067</b>	<b>- 831.538</b>	<b>- 5.054.702</b>



**c) cash-flow**

	2018	2019
TREZORERIA DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	874.179	(365.796)
TREZORERIA DIN ACTIVITATEA DE INVESTITII	474.194	903.341
FULXURI DE NUMERAR TOTAL	1.348.373	537.545
TREZORERIA SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE LA INCEPUTUL EXERCITIULUI FINANCIAR	255.239	1.603.612
TREZORERIA SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE LA SFARSITUL EXERCITIULUI FINANCIAR	1.603.612	2.141.157

Principalii indicatori economico – financiari se prezintă astfel:

Nr. crt.	Denumirea indicatorului		2017	2018	2019
1.	Lichiditatea curenta (optim = > 2)	Active curente / Datorii curente	2,58	2,60	2,11
2.	Gradul de îndatorare	Cap. impumutat/ Cap. propriu	0	0	0
3.	Viteza de rotație a debitelor clienți (zile)	Sold mediu clienți/ CA x 365	1.197	1.141	1.403
4.	Viteza de rotație a activelor imobilizate (rotații)	CA / Active imobilizate	0,03	0,03	0,02

Datorita faptului ca societatea nu a contractat credite, gradul de indatorare este zero.

Preocuparea permanenta a societatii este in sensul reducerii costurilor si eficientizarii activitatii societatii.

In anul 2019 s-a procedat la inregistrarea ajustarilor pentru deprecierea creantelor-clienti, pierderea totala inregistrata din efectuarea acestor operatiuni fiind de 3.795.659 lei. Totodata s-a aplicat ajustarea bazei de impozitarea TVA, ceea ce a condus la un TVA de recuperat in suma de 86.405,79 lei. In anul 2011, actionarul semnificativ Constantin Fratila a solicitat in Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor din data de 25.07.2011 constituirea de provizioane pentru intregul sold al contului clienti incerti inregistrat in evidenta contabila. Adunarea generala desfasurata in 25.04.2011 a respins aceasta propunere. Desi exista o hotarare a actionarilor prin care nu s-a aprobat constituirea de provizioane pentru clientii incerti, la data de 31.12.2019 s-a procedat inregistrarea ajustarilor pentru deprecierea creantelor-clienti.

La 31.12.2019 deține un număr de 7.811.100 acțiuni la societatea SCUT SA, reprezentând 40,0515% din capitalul social al societatii SCUT SA. In anul 2019 nu s-au efectuat tranzacții între cele doua societati.

In perioada 2015 – 2017, DGFP a efectuat la societatea COMCM SA o inspectie fiscala, stabilind de plata suma de 5.742.118 lei, conform deciziei de impunere nr. F-CT27/28.02.2017.



Societatea a intreprins toate demersurile legale pentru anulara si suspendarea executarii deciziei de impunere emisa dupa efectuarea acestui control.

Curtea de Apel Constanta a dispus suspendarea executarii deciziei nr. F-CT27/28.02.2017, pana la solutionarea pe fond a actiunii in anulare, decizie care a ramas definitiva.

In anul 2018, DGFP a dispus efectuarea unei reverificari la societatea COMCM SA, emitand decizia de impunere nr. F-CT 70/06.08.2018. Si executarea acestei decizii este suspendata de instantele de judecata.

In anul 2019 societatea a efectuat toate demersurile necesare in vederea continuarii proceselor juridice avand ca obiect anulara deciziilor de impunere suplimentara emise de inspectorii fiscali in urma controalelor de fond efectuate.

**PRESEDINTE  
CONSILIU DE ADMINISTRATIE,**

**ALEXE GABRIELA**

