

**Raport administratorilor
la data de 31.12.2018**

Denumirea societății comerciale: **COMTURIST S.A.**

Sediul social: Bd. I.C. Bratianu nr. 29-33 ,etaj 3, camera control, sector 3, Bucuresti

Telefon: 021/315.05.97; Fax : 021/3124680; email: office@comturist.ro

Website: www.comturist.ro

Codul unic de înregistrare: RO 1579530

Număr de ordine în Registrul Comerțului : J40/182/1991

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise : Bursa de Valori Bucuresti-AeRO (simbol COUT)

Capitalul social subscris și vărsat : 422 950 lei

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială :

Valoare nominal 2.5 lei/actiune

Numar actiuni emise 169 180

Valoare de piata : max. 30 lei/actiune; min. 15 lei/actiune

Codul LEI: 315700DKE4V7X6BPGB11

1. Analiza activității societății comerciale

1.1.a) Descrierea activității de bază a societății comerciale;

Activitatea preponderantă este comerț cu amanuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, bauturi și tutun, cod CAEN 4711. Activitatea de comerț cu amanuntul s-a desfășurat în magazinele închiriate în complexul COCOR, reunite în Galeria Designerilor Romani. Alte activități desfășurate în 2018 au constat în închirierea spațiilor comerciale proprii și intermedierea de servicii turistice.

b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale;

S.C. COMTURIST S.A. s-a înființat în temeiul Legii 31/1990 în anul 1991 prin transformarea întreprinderii de stat Comturist în societate pe acțiuni în baza Hotărârii de Guvern nr.1041/1990. Durata societății este nelimitată.

c) Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar;

În anul 2018 societatea COMTURIST S.A. nu a fost reorganizată și nici nu a fost supusă procesului de fuziune cu alte societăți.

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active;

În cursul anului 2018 s-a achiziționat un autoturism Marca Mercedes Smart (Electric) an fabricație 2018, în valoare de 14 783,26 Eur, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. FL-22824/09.07.2018 cu Mercedes Benz Leasing IFN S.A., Contract de Leasing cu o durată de 36 Luni, un avans de 3 400,15 Eur și o rată lunară de 332.30 Eur, fără TVA, comisioane și dobândă.

De asemenea în decursul anului 2018, s-a vândut Spațiul din Str. Episcopiei 2-4 către o persoană fizică.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății.

Societatea înregistrează în 2018 cheltuieli din exploatare de 5 963 830 lei și venituri din exploatare de 9 866 165 lei, rezultând un profit din exploatare de 3 902 335 lei. Activitatea financiară înregistrează în 2018 cheltuieli financiare de 2 507 lei și venituri financiare de 73 421 lei, rezultând un profit financiar de 70 914 lei astfel ca, pe total societatea înregistrează un profit de 3 350 775 lei.

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

a) profit –3 350 775 lei

În exercițiul financiar 2018 societatea înregistrează profit

b) cifra de afaceri este de **4 821 665 lei**

c) export - nu are

d) costuri :

Indicator	Anul 2014		Anul 2015		Anul 2016		Anul 2017		Anul 2018	
	Realizat lei	% din total	Realizat lei	% din total	Realizat lei	% din total	Realizat lei	% din total	Realizat lei	% din total
Cheltuieli cu materii prime si materiale	111,601	1.8	85,751	1.6	87,305	1.56	79,729	1.35	79,566	1.33
Cheltuieli cu energia apa	122,826	1.98	116,952	2.18	95,689	1.71	101,657	1.73	106,534	1.39
Cheltuieli cu marfa	976,489	15.77	717,340	13.4	685,018	12.21	510,724	8.67	504,493	8.46
Cheltuieli cu personalul	793,011	12.8	624,366	11.66	563,793	10.05	496,529	8.43	584,781	9.81
Cheltuieli cu asigurarea si prot.sociala	196,426	3.17	141,180	2.64	128,754	2.3	109,093	1.85	23,163	0.39
Cheltuieli privind prestatii externe	3,342,381	53.97	3,306,398	61.75	3,368,861	60.07	4,263,288	72.39	4,009,891	67.24
Cheltuieli cu impozite si taxe	64833	1.05	100603	1.88	106,596	1.9	111,127	1.89	183,063	3.07
Alte cheltuieli de exploatare	337,883	5.46	30,162	0.56	348,876	6.22	3,858	0.07	251,490	4.22
Amortizari	248065	4.01	231411	4.32	223,285	3.98	213,620	3.63	250,052	4.10
Total cheltuieli din exploatare	6193515	100	5,354,163	100	5,608,177	100	5,889,625	100	5,963,830	100.00

e) % din piață deținut; nesemnificativ;

f) lichiditate (disponibil în cont, etc).

La sfarsitul anului 2018 societatea avea:

- disponibil in banci 4 819 118 lei

- disponibil in casa 37 041 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Descrierea principalelor produse realizate și/sau servicii prestate cu precizarea:

- a) principalelor piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție;
 Piața imobiliară din București sectoarele 1, 2 și 3;
 Piața comercială din magazinul COCOR - București Sectorul 3.
- b) ponderii fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în cifra de afaceri a societății comerciale pentru ultimii cinci ani;

Categorii de venit	2014		2015		2016		2017		2018	
	lei	% in C.Af.	lei	% in C.Af.	lei	% in C.Af.	lei	% in C.Af.	lei	% in C.Af.
Comert cu marfuri	1,373,979	24.18	968,976	18.74	896,812	16.3	671,088	11.35	603,782	12.52
Inchiriere spatii	1,373,004	24.16	1,432,698	27.78	1,345,344	24.45	1,533,793	25.94	1,541,263	31.97
Venituri din publicitate	0	0	0	0	2,906	0.05	0	0	0	0
Ven.interm.turism	2,657,465	46.77	2,532,898	49.11	3,076,174	55.91	3,588,533	60.68	2,674,401	55.47
Alte venituri	277,406	4.88	225,097	4.36	180,547	3.28	119,992	2.03	2,219	0.046
Cifra de af.realizata	5,681,854	100	5,157,284	100	5,501,783	100	5,913,406	100	4,821,665	100

- c) produselor 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 avem produse noi în curs de finalizare .

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

Precizarea de informații cu privire la siguranța surselor de aprovizionare și la prețurile materiilor prime și la dimensiunile stocurilor de materii prime și materiale.

Aprovizionarea tehnico-materială a societății s-a făcut de pe pietele interne, siguranța acestor surse de aprovizionare este bună atât timp cât va exista un mediu economic stabil și o piață liberă și echilibrată din punct de vedere al cererii și ofertei de marfuri și servicii. Societatea detine la 31.12.2018 marfuri în valoare de 109 518 lei.

Marfa în consignatie din Magazinul Galeria Designerilor Romani este în valoare de **2 039 033 lei** .

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a) Descrierea evoluției vânzării secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzării pe termen mediu și lung;

Societatea face eforturi pentru lichidarea stocului de marfa existent și își va continua activitatea de vânzare a marfurilor în consignatie în magazinul Galeria Designerilor Romani precum și închirierea spațiilor comerciale proprii.

b) Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății comerciale, a ponderii pe piață a produselor sau serviciilor societății comerciale și a principalilor competitori;

Scaderea puterii de cumpărare a populației din ce în ce mai mult în ultima perioadă a făcut să scadă puternic vânzările și să crească concurența pe piața de marfuri nealimentare. Se constată o monopolizare a pietelor de vânzare a bunurilor la preț cu amănuntul de către marile lanțuri de tip MALL.

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 e cazul.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

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

Salariați	Exercițiul financiar				
	2014	2015	2016	2017	2018
Numarul mediu de salariați pe categorii:	28	23	20	20	16
conducere	2	2	1	2	2
comercial	21	19	16	16	12
personal administrativ	5	3	3	2	2

Salariați au un nivel de pregătire corespunzător funcțiilor ocupate și nu sunt afiliați la organizațiile sindicale.

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

Nu sunt elemente conflictuale între salariați și manager, raporturile dintre aceștia sunt cordiale și în limitele prevăzute de Codul muncii, de Contractul individual de muncă și Regulamentul intern al societății. În perioada analizată societatea nu a înregistrat conflicte de muncă cu salariații.

Indemnizatiile nete ale membrilor Consiliului de Administratie au fost pana la data de 31.03.2019 in suma de 2000 euro lunar, incepand cu 01.04.2018 cf Hot. AGA din 26.03.2018 aceste sunt 2500 euro lunar. In perioada 01.01.2018 - 31.12.2018 societatea a fost condusa, in baza Hotararii AGOA nr. 1 /26.03.2018, de un Consiliu de Administratie format din:

S.C. U.Alexandra Business Management S.R.L. reprezentata prin DI Ursan Liviu – presedinte;
S.C. Traditional Business Consulting S.R.L. reprezentat prin DI Stoica Daniel – vicepresedinte ;
S.C. Turnover ABC S.R.L. reprezentata prin DI. Besliu Aurel. Suplimentar, S.C. Turnover ABC S.R.L. a incasat suma de 60 000 euro, cu titlu de prima, acordata in temeiul hotararii AGA nr. 1/26.03.2018.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător. Descrierea sintetică a impactului activităților de bază ale emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

Pentru protejarea mediului inconjurator societatea are contract de evacuare a deseurilor rezultate din ambalaje si resturi menajere cu societati de profil, specializate in domeniu neutralizarii poluantilor rezultati din deseurile provenite de la ambalaje sau din casarea marfurilor deteriorate, iar pentru apele reziduale de tip menajer care sunt deversate in canalizarea orasaneasca este incheiat contract cu APA NOVA Bucuresti. Prin activitatea desfasurata, societatea manifesta grija sa nu se produca poluati care sa afecteze mediul inconjurator .

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare. Precizarea cheltuielilor în exercițiul financiar precum și a celor ce se anticipează în exercițiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare.

Societatea nu a efectuat cheltuieli pentru activitati de cercetare dezvoltare.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului. Descrierea expunerii societății comerciale față de riscul de preț, de credit, de lichiditate și de cash flow. Descrierea politicilor și a obiectivelor societății comerciale privind managementul riscului.

Riscul valutar

Societatea este expusă fluctuațiilor cursului de schimb valutar, însă nu are o politică formală de acoperire a riscului valutar. Activele și pasivele financiare ale Societății sunt exprimate atât în monedă națională, cat si in EUR.

Riscul de rată a dobânzii

Fluxurile de numerar operaționale ale Societății pot fi afectate de variațiile ratei dobânzilor, în principal datorită contractului de leasing existent . Societatea nu utilizează instrumente financiare derivate pentru a se proteja față de fluctuațiile ratei dobânzii. Societatea nu deține împrumuturi sau alte creante semnificative purtătoare de dobânda.

Riscul de lichiditate

Managementul prudent al riscului de lichiditate implică menținerea de numerar suficient. Datorită naturii activității, societatea face eforturi sa aiba lichiditati suficiente pentru desfasurarea activitatilor sale.

Riscul aferent impozitarii

Începând cu 1 ianuarie 2007, ca urmare a aderării României la Uniunea Europeană, Societatea a trebuit să se supună reglementărilor Uniunii Europene și, în consecință, s-a pregatit pentru aplicarea schimbărilor aduse de legislația europeană. Societatea a implementat aceste schimbari, dar modul de implemetare al acestora rămâne deschis auditului fiscal timp de 5 ani.

Interpretarea textelor și implementarea practică a procedurilor noilor reglementări fiscale aplicabile, ar putea varia și există riscul ca în anumite situații autoritățile fiscale să adopte o poziție diferită față de cea a Societății.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

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

Finantarea unor activitati care au un grad ridicat de incertitudine privind realizarea acestora, pot conduce la blocajul financiar al societatii. De aceea se recomanda prudenta maxima in finantarea unor obiective de investitii care nu au o fundamentare suficienta privind eficienta lor.

b) Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

Societatea nu a avut cheltuieli de capital in 2018 si nu are prevazut in viitor asemenea cheltuieli. Efectuarea unor cheltuieli de capital peste nivelul de suportabilitate al societatii poate conduce la blocaj financiar.

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

Spatiile comerciale trebuie modernizate, consolidate si reparate instalatiile acestora pentru a evita producerea unor evenimente neplacute care pot influenta negativ activitatile societatii.

2. Activele corporale ale societății comerciale

2.1.Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății comerciale.

Constructii

Societatea detine constructii in valoare de 3 594 176 lei, majorarate cu 9 783 lei reprezentand achizitia unei centrale si punerea in functiune a instalatiei de gaz la Spatiul Comercial din Bucuresti, Calea Mosilor nr. 209.

Nr. crt.	Adresa cladire	Data punerii in functiune	Valoare la 31.12.2013 lei	Valoare reevaluată 31.12.2014 lei	Diferenta din reevaluare 31.12.2014 lei	Valoare la 31.12.2015 lei	Depreciere 2015	Valoare la 31.12.2016 lei	Adaugare valoare prin modernizare	Valoare la 31.12.2017 lei	Vanzare in cursul anului 2018	Valoare la 31.12.2018 lei
1	Imobil Sos Chitilei nr 230, Sector 1, Bucuresti	02.12.1985	1,330,468	1,330,999	531	1,333,864		1,333,864		1,333,864		1,333,864
2	Spatiu comercial de la parterul blocului din Calea Mosilor nr 209, Sector 2, Bucuresti	01.12.1982	1,002,170	1,120,525	118,355	1,120,525		1,120,525	9,783	1,130,308		1,130,308
3	Spatiu comercial Str. Episcopiei nr.2-4 sect.1 parter Bucuresti	19.09.2008	267,821	313,747	45,926	313,747		313,747		313,747	313,747	0

4	Constructii speciale-put foraj *)	01.12.2009	6,000	45,204	39,204	45,204	45,204	45,204	45,204	45,204
5	Gard metalic depozit Sos Chitilei *)	01.08.2001	31,317	31,177	-141	31,177	31,177	31,177	31,177	31,177
6	Spatiu comercial Cal.Rahovei 305 sp.U1 **)	01.03.2012	614,423	300,301	-314,122	300,301	258,020	558,321	558,321	558,321
7	Spatiu comercial Cal.Rahovei 305 sp.U3 **)	01.03.2012	199,763	98,606	-101,157	98,606	82,949	181,555	181,555	181,555
Total			3,451,962	3,240,559	-211,403	3,243,423	340,969	3,584,393	3,594,176	3,280,429

Terenuri :

Societatea detine terenuri in valoare de 2 550 315 lei in baza Certificatului de proprietate seria M08 nr.0204 din 30.08.1994.

Nr. Crt.	Amplasare	Suprafata mp	Numar cadastral	Titlu de proprietate	Valoare 01.01.2014 LEI	Valoare reevaluată 31.12.2014 LEI	Diferenta de reevaluare 31.12.2014 LEI	Valoare teren 31.12.2015 LEI	Valoare teren 31.12.2016 LEI	Valoare teren 31.12.2017 LEI	Valoare teren 31.12.2018 LEI
1	Sos Chitilei nr 230, Sector 1, Bucuresti	13030.56	10696	Seria M08 nr 0204	2,250,564	2,550,315	299,751	2,550,315	2,550,315	2,550,315	2,550,315
2	Calea Mosilor nr 209, Bucuresti	21.19	452/0.2	Seria M08 nr 0204	91	0	-91	0	0	0	0
Total		13051.75			2,250,655	2,550,315	299,660	2,550,315	2,550,315	2,550,315	2,550,315

2.2. Descrierea și analizarea gradului de uzură al proprietăților societății comerciale.

Magazinul din str. Episcopiei nr. 2-4 se afla la parterul unui imobil incadrat in clasa II de risc seismic, proprietate care a fost vanduta in acest an.

Depozitul din soseaua Chitilei nr. 228C are toate instalatiile cu uzura avansata. Nu functioneaza corespunzator instalatia de apa, de incalzire si are infiltratii la hidroizolatia terasei. In 2016 si 2017 s-au efectuat reparatii la hidroizolatia terasei depozitului din Sos.Chitilei nr.228C.

2.3. Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății comerciale - Nu este cazul.

LITIGII

Societatea Comturist S.A., în calitate de creditoare, a avut în cursul anului 2018 litigii cu 6 societăți în procedura insolvenței.

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 imobiliare emise de S.C.COMTURIST SA se tranzacționează pe piața internă de valori imobiliare AeRO.

Capitalul social al societății totalizând **169.180 acțiuni**, în valoare de **422.950 RON**, a fost structurat astfel:

- S.C. Cocor S.A.	= 118.127 acțiuni = 69,8232 %
- Alte persoane juridice	= 17.369 acțiuni = 10,2666 %
- Persoane fizice	= 33.684 acțiuni = 19,9102 %

Serviciile privind registrul acționarilor este asigurată de SC DEPOZITARUL CENTRAL SA în baza contractului nr.9/02.04.2007.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani și, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

În ultimii 10 ani societatea nu a acordat dividende. Profiturile obținute au fost repartizate pentru acoperirea pierderilor raportate.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni. Societatea nu a cumpărat acțiuni proprii.

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

4.1. Prezentarea listei administratorilor societății comerciale și a următoarelor informații pentru fiecare administrator:

În perioada 01.01.2018 - 31.12.2018 societatea a fost condusă de un Consiliul de Administrație ales de AGA nr. 1/26.03.2018 format din :

- SC U.Alexandra Business Management SRL reprezentată prin dl Ursan Liviu – membru al Consiliului de Administrație, având funcția executivă de președinte ;
- SC Traditional Business Consulting SRL reprezentat prin dl Stoica Daniel – membru al Consiliului de Administrație, având funcția executivă de vicepreședinte;
- SC Turnover ABC SRL reprezentată prin dl. Besliu Aurel – membru al Consiliului de Administrație.

a) CV (nume, prenume, vârstă, calificare, experiența profesională, funcția și vechimea în funcție);

Numele și prenumele	Varsta	Studii	Calificare	Funcție	Vechime în funcție
Ursan Liviu	57	Sup.	Economist	Președinte CA	12 ani
Stoica Daniel	62	Sup.	Economist	Vicepreședinte CA	12 ani
Besliu Aurel	62	Sup.	Consilier Juridic	membru	4 ani

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator;

Nu sunt cunoscute asemenea acorduri înțelegeri sau relații de familie care să conducă la numirea administratorilor ;

c) participarea administratorului la capitalul societății comerciale;

Reprezentantul administratorului Turnover ABC S.R.L, dl. Besliu Aurel detine 1 actiune.

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale.

Societatea face parte din grupul COCOR, fiind controlată de S.C. COCOR S.A. care detine 118.127 actiuni reprezentand 69,82 % din capitalul social.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale. Pentru fiecare, prezentarea următoarelor informații:

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă;

Numele si prenumele	Varsta	Studii	Calificare	Funcție	Vechime in funcție
Pricopie Cristian-Claudiu	42	Superioare	Economist	Director.	2 ani
Smocot Constantin	69	Superioare	Economist	Dir. economic	12 ani

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive;

Nu sunt cunoscute asemenea acorduri înțelegeri sau relații de familie care să conducă la numirea conducerii executive.

c) participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale.

Nu sunt participatii la capitalul social depuse de conducerea executiva.

5. Situația financiar-contabilă

Prezentarea unei analize a situației economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani, cu referire cel puțin la: elemente de bilanț; active care reprezintă cel puțin 10% din total active; numerar și alte disponibilități lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;

ELEMENTE DE BILANT 2015-2018							
Denumire indicator	Sold la data :				Ind.% 2016/2015	Ind.% 2016/2017	Ind.% 2017/2018
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018			
Imobilizari	5,986,987	5,393,740	5,266,099	4,885,647	90.09	102.42	107.79
Stocuri	21,091	13,279	52,182	5,318	62.96	25.45	981.23
Creante	655,631	524,688	751,878	377,140	80.03	69.78	199.36
Casa si ct.in banci	435,133	1,472,649	489,955	4,856,159	338.44	300.57	10.09
Active circulante total	1,111,855	2,010,616	1,294,015	5,238,617	180.83	155.38	24.70
Cheltuieli in avans	66,225	96,317	346,676	13,028	145.44	27.78	2,661.01
Datorii pana intr-un an	957,608	1,393,137	756,468	413,425	145.48	184.16	182.98
Active circ.nete-dat.curente	220,472	702,753	857,629	4,821,135	318.75	81.94	17.79
Activ minus datorii curente	6,207,459	6,096,493	6,123,728	9,706,782	98.21	99.56	63.09

Datorii pana intr-o per.> an	0	0	0	0	x	x	x
Venituri in avans	0	11,043	26,594	17,085	x	41.52	155.66
Capital subscris si varsat	422,950	422,950	422,950	422,950	100	100	100.00
Rezerve din reevaluare	5,370,534	5,133,081	4,895,629	4,632,558	95.58	104.85	105.68
Rezerve	2,809,516	3,046,969	3,284,421	3,562,288	108.45	92.77	92.20
Pierdere reportata	-2,178,821	-2,395,542	-2,506,507	-2,479,271	109.95	95.57	101.10
Pierderea exercitiului financiar	-216,720	-110,965	27,235	3,350,775	51.2	-407.44	0.81
Total capitaluri proprii	6,207,459	6,096,493	6,123,728	9,489,300	98.21	99.56	64.53

Contul de profit și pierderi: vânzări nete; venituri brute; elemente de costuri și cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% în vânzările nete sau în veniturile brute;

CONT DE PROFIT SI PIERDERE 2015-2018							
Denumire indicator	Exercitiul financiar :				Ind. % 2018/2015	Ind. % 2018/2016	Ind. % 2018/2017
	31.12..2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018			
Cifra de afaceri	5,159,669	5,501,783	5,913,406	4,821,665	93.45	87.64	81.54
Venituri din exploatare	5,156,094	5,501,783	5,913,406	9,866,165	191.35	179.33	166.84
Cheltuieli din exploatare	5,354,163	5,605,327	5,889,625	5,963,830	111.39	106.40	101.26
Rezultat din exploatare	-198,069	-103,544	23,781	3,902,335	-1,970.19	-3,768.77	16,409.47
Venituri financiare	2,769	2,835	4,587	73,421	2,651.53	2,589.81	1,600.63
Cheltuieli financiare	21,420	10,256	1,133	2,507	11.70	24.44	221.27
Rezultatul financiar	-18,651	-7,421	3,454	70,914	-380.22	-955.59	2,053.10
Total venituri	5,158,863	5,504,618	5,917,993	9,939,586	192.67	180.57	167.96
Total cheltuieli	5,375,583	5,615,583	5,890,758	5,966,337	110.99	106.25	101.28
Rezultatul exercitiului	-216,720	-110,965	27,235	3,973,249	-1,833.36	-3,580.63	14,588.76
EBITDA	34,143	119,101	247,159	4,225,808	12,376.79	3,548.09	1,709.75

Pe activitati, situatia veniturilor si cheltuielilor din anul 2018 se prezinta astfel:

Analiza rezultatului din exploatare in anul 2018					
Denumirea activitatilor	Venituri din act. expl. LEI	Cheltuieli din act. exploat. LEI			Rezultat LEI
		Directe	Indirecte	Total	
Comert	603,782	504,493	506,192	1,010,685	-406,903
Servicii turism	2,676,620	2,516,815	155,321	2,672,136	4,484
Imobiliara (inchiriere spatii)	1,541,263	1,414,987	12,395	1,427,382	113,881
Alte activitati	5,044,500	313,747	539,880	853,627	4,190,873
Total activitati din	9,866,165	4,750,042	1,213,788	5,963,830	3,902,335

exploatare					
------------	--	--	--	--	--

Raportul bugetului de venituri si cheltueli pe anul 2018

Denumire indicator	Real.2018	B.V.C. 2018
CHELTUELI		
TOTAL CHELTUELI DIN EXPLOATARE	5,963,830	5,900,000
TOTAL CHELTUELI FINANCIARE	2,507	1,500
TOTAL CHELTUELI	5,966,337	5,901,500
VENITURI		
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	9,866,165	5,925,000
TOTAL VENITURI FINANCIARE	73,421	5,000
TOTAL VENITURI	9,939,586	5,930,000
REZULTATE		
Rezultatul din exploatare	3,902,335	25,000
Rezultatul financiar	70,914	3500
Rezultatul perioadei	3,973,249	28,500
EBIT -earning before interest and taxes	3,902,335	25,000
EBITA earning before interest, taxes, depreciation and amortization	4,225,808	238,620

Nr. crt.	Denumire indicator	Mod de calcul	31.12.2017	31.12.2018
1	Lichiditate curenta	Active curente / Datorii curente	1.71	8.74
2	Gradul de indatorare	Capital imprumutat / Capital angajat * 100	0	0
3	Viteza de rotatie a debitelor clienti - zile	Sold mediu clienti/Cifra de afaceri *365	66.88	44.69
4	Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri/Total active	0.97	0.51

Realizarea bugetului de venituri si cheltueli pe anul 2018

Denumire indicator	Real.2018	B.V.C. 2018
CHELTUELI		
TOTAL CHELTUELI DIN EXPLOATARE	5,963,830	5,900,000
TOTAL CHELTUELI FINANCIARE	2,507	1,500
TOTAL CHELTUELI	5,966,337	5,901,500
VENITURI		

TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	9,866,165	5,925,000
TOTAL VENITURI FINANCIARE	73,421	5,000
TOTAL VENITURI	9,939,586	5,930,000
REZULTATE		
Rezultatul din exploatare	3,902,335	25,000
Rezultatul financiar	70,914	3500
Rezultatul perioadei	3,973,249	28,500
EBIT -earning before interest and taxes	3,902,335	25,000
EBITA earning before interest, taxes, depreciation and amortization	4,225,808	238,620

Propunere buget de venituri si cheltueli pe anul 2019

Denumire indicator	Real.2018	B.V.C. 2019
CHELTUELI		
TOTAL CHELTUELI DIN EXPLOATARE	5,963,830	5,985,000
TOTAL CHELTUELI FINANCIARE	2,507	2,500
TOTAL CHELTUELI	5,966,337	5,987,500
VENITURI		
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	9,866,165	5,995,000
TOTAL VENITURI FINANCIARE	73,421	5,000
TOTAL VENITURI	9,939,586	6,000,000
REZULTATE		
Rezultatul din exploatare	3,902,335	12,500
Rezultatul financiar	70,914	2,500
Rezultatul perioadei	3,973,249	15,000
EBIT -earning before interest and taxes	3,902,335	12,500
EBITA earning before interest, taxes, depreciation and amortization	4,225,808	262,552

Presedintele Consiliului de Administratie,
 S.C. U.Alexandra Management Company S.R.L.
 prin dl. Ursan Liviu

Director economic,
 Smocot Constantin