

SC COMALEX SA  
Municipiul Alexandria, Str. Libertatii, nr.211, bloc L8-L9  
CIF 1384767; J34/17/1991  
Tel. 0247/317623; fax 0247/317625  
Email: [comalex\\_sa@yahoo.com](mailto:comalex_sa@yahoo.com)

**RAPORT ANUAL AL SC COMALEX SA**  
**conform**  
**REGULAMENTULUI CNVM Nr. 1/2006**  
**pentru exercitiul financiar 01.01.2010-31.12.2010**

Denumirea societatii : SC COMALEX SA  
Sediul social :Alexandria, str. Libertatii, nr. 211, bl. L8-L9, Teleorman  
Nr. Registrul Comertului : J34/17/1991  
Cod Identificare Fiscala: RO 1384767  
Capital social : 1.424.485 lei  
Piata de tranzactionare: RASDAQ Bucuresti

**1.1 ANALIZA ACTIVITATII SC COMALEX SA ALEXANDRIA**

**1.1.1 Evaluarea generala a SC COMALEX SA Alexandria**

**a) Descrierea veniturilor**

La 31.12.2010 se inregistreaza venituri totale in suma de 1.266.548 lei cu urmatoarea structura :

a1) Venituri din exploatare .....1.238.390 lei  
din care:

- Venituri din chirii.....359.827 lei
- Venituri din vanzari de marfuri .....329.203 lei
- Venituri din productia de imobilizari....334.369 lei
- Alte venituri din exploatare .....190.389 lei

a2) Venituri financiare .....28.154 lei

Fata de prevederile din BVC indicele de realizare al veniturilor totale este de 102.74% cu urmatoarea motivatie :

- Veniturile din chirii s-au realizat in procent de 65.42 % cauza principala si obiectiva fiind situatia economica generala care a dus la inchiderea unor afaceri si implicit pierderea unor contracte de inchiriere;
- Veniturile din comert realizate potrivit activitatii Restaurantului Bulevard s-au realizat in procent de 49.5 % cauza principala fiind in principal scaderea numarului de mese organizate;
- Veniturile financiare au avut o realizare fata de cele bugetate de 112 % datorita cresterii dobanzilor bancare in cursul anului;
- Veniturile din productia de imobilizari au fost datorate modernizarilor facute in sediul administrativ, modernizari facute in scopul cresterii veniturilor din chirii

cat si in Restaurantul Bulevard privind bucataria pentru respectarea cerintelor de avizare si functionarea restaurantului;

- Alte venituri din exploatare sunt inregistrate ca urmare a prescrierii unor datorii si trecerea lor pe venituri la sfarsitul anului.

#### **b) Descrierea cheltuielilor totale**

La 31.12.2010 se înregistrează un volum de cheltuieli aferente veniturilor de 1.548.503 lei fata de 1.101.000 lei prevedere BVC , cu o depășire de 40 %. Cheltuieli mai mari decat cele bugetate datorita unor situatii speciale si neprevazute in cursul anului cum ar fi cheltuieli cu drepturile salariale cuvenite in baza unor hotarari judecatoresti , cheltuieli cu auditurile privind situatia juridica si economica a societatii. Dar această depășire la cheltuielile cu prestarile de servicii a fost compensată de economiile realizate de cheltuieli cu marfurile ( ct.607) datorita diminuarii cu vanzarile de marfuri cu care sunt direct proportionale.

#### **c) Descrierea contului de profit si pierdere**

La 31.12.2010 SC COMALEX SA Alexandria realizează o pierdere de 288.406 lei față de un profit net de 117.000 lei cât prevedea BVC . Cauzele principale a nerealizării profitului programat prin BVC pe 2009 sunt :

- stabilirea unei cifre de afaceri în BVC mult superioare SC COMALEX SA Alexandria mai ales într-un an de criză economico financiară generalizată .

-realizarea unor cheltuieli mai mari decat cele bugetate datorita unor situatii speciale si neprevazute in cursul anului cum ar fi cheltuieli cu drepturile salariale cuvenite in baza unor hotarari judecatoresti , cheltuieli cu auditurile privind situatia juridica si economica a societatii.

#### **d) Lichiditatea SC COMALEX SA Alexandria**

La 31.12.2010 lichiditatea SC COMALEX SA Alexandria este nesatisfactoare , așa cum rezultă din următorii indicatori financiari din Activul și Pasivul Bilanțului contabil respectiv :

- stocuri .....	5.377 Ron
- creanțe .....	171.776 Ron
- disponibilități bănești.....	13.975 Ron
d1) Total active circulante .....	191.128 Ron
d2) Total datorii .....	262.421 Ron
d3) Total Active circulante nete .....	—66.733 Ron
(d1 - d2 )	
d4) Active fixe .....	1.670.436 Ron
d5) Total Active - Datorii .....	1.603.703 Ron
(d3 + d4)	

Lichiditatea SC COMALEX SA Alexandria este reflectată pozitiv și de indicatorii specifici respectiv :

- Lichiditatea curentă .....6.58 ori  
( active curente : datorii )
- datorii la bug. stat, asig. soc, sănăt.....0 (zero)
- gr. de îndatorare bancară .....0 (zero)

#### **1.1.2.Evaluarea nivelului tehnic al SC COMALEX SA Alexandria**

La acest capitol, dacă la sfârșitul anului 2009 societatea avea probleme majore ce privesc nivelul tehnic de dotare al Rest. Bulevard care ocazionalizează venituri din comerțul de Alimentație publică, cu amenajările din spațiul de producție al restaurantului s-au rezolvat problemele majore.

În speță problemele ce au mai rămas de rezolvat la Rest. Bulevard sunt următoarele :

- utilajele frigorifice sunt vechi și depășite
- fețele de masă , naproanele sunt vechi și trebuie înlocuite
- mesele și scaunele sunt uzate cu o vechime de peste 15 ani și trebuie înlocuite în proporție de 90% .

### **1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico materială**

Se referă numai la activitatea de alimentație publică din cadrul SC COMALEX SA Alexandria respectiv Rest. Bulevard. Pe anul 2010 eforturile au fost localizate pe următoarele direcții :

- Aprovizionarea se va face în continuare la elementul " mărfuri de la furnizori " în loturi mici pentru a evita stocurile mari și blocajul financiar .
- Aprovizionarea cu piese de schimb , combustibil și obiecte de inventar s-au efectuat în aceeași manieră cu precizarea că aprovizionarea cu obiecte de inventar a fost minimă în cursul anului 2010.

### **1.1.4. Evaluarea activității de încasări**

La acest capitol facem două precizări :

- Încasările din activitatea Rest. Bulevard s-au desfășurat rapid în numerar cu excepția facturilor cu IPJ Teleorman pentru mărfuri livrate , unde încasările au avut loc efectiv la 35 de zile de la facturare în funcție de fondurile beneficiarului care este instituție bugetară .
- Încasările din activitatea de chirie aferente spațiilor închiriate au avut o viteză medie de încasare de 38 de zile ,observându-se o diminuare a duratelor de încasare a sumelor din chirie.

### **1.1.5. Evaluarea activității de personal - salarizare**

La 31.12.2010 SC COMALEX SA Alexandria , a înregistrat un număr mediu scriptic de 9 salariați respectiv :

- 1 director
- 4 lucrători TESA
- 4 lucrători comerciali ( Rest. Bulevard )

Deși nu avem sindicat , nu a existat nici un conflict de muncă .

În cursul anului 2010 au existat și 5 salariați externalizați ( 2 paznici , 1 electrician , 1 ospătar , 1 tehnician ) ce au fost eliminați începând cu 01.04.2010 .

### **1.1.6. Evaluarea impactului cu mediul înconjurător**

La acest capitol nu au fost probleme , activitatea de alimentație publică din Rest. Bulevard desfășurându-se cu respectarea normelor de protecția mediului , existând aparate de aer condiționat și sală pentru nefumători .

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

La activitatea de dezvoltare, din lipsa fondurilor de investiții au fost amânate pentru anul 2011 efectuarea de modernizări la Restaurant Bulevard , respectiv :

- amenajare sala de mese;

- reinnoire vesela si tacamuri;
- schimbare tamplarie ferestre.

Menționăm că acestea sunt strict necesare fiind prevăzute în normativele legale de funcționare al restaurantelor .

#### **1.1.8. Evaluarea activității comerciale prin managementul riscului**

La cele două segmente de activitate ale SC COMALEX SA Alexandria , respectiv activitatea de comerț - restaurante și cea de închiriere nu există factori de risc .

#### **1.1.9. Elemente de perspectivă**

Pe anul 2011 se preconizează continuarea tendințelor inregistrate si in 2010 în activitatea SC COMALEX SA Alexandria in sensul creșterii cuantumului din chirii si a celui din activitatea de restaurant, functie de numarul de evenimente receptionat in decursul anului.

Ca un element de perspectivă pe 2011 , precizăm intenția AVAS -ului de a scoate la vânzare pachetul de acțiuni deținut la SC COMALEX SA Alexandria de 53,67% .

### **2. ACTIVELE CORPORALE ALE SC COMALEX SA ALEXANDRIA**

#### **2.1. Principalele ACTIVE aflate în proprietatea SC COMALEX SA Alexandria**

La 31.12.2010 SC COMALEX SA Alexandria deține active fixe în sumă de 1.620.250 lei cf. Balanței de verificare și Bilanțului contabil .

Ponderea de 92% o deține elementul clădiri cu următoarea structură :

- Rest. Bulevard ( în funcțiune )
- Sediul administrativ ( parțial închiriat )
- Depozit Rapid ( închiriat )
- Rest. Sah Bar ( închiriat )
- Garaj Auto
- Laborator CTC ( ocupat de Primărie )
- Rest. Burnas ( parțial închiriat )

**2.2** Activele de mai sus sunt corespunzătoare din punct de vedere tehnic și au un grad de uzură de peste 55 % cu o vechime de 20-25 de ani .

### **3. PIATA VALORILOR MOBILIARE emise de SC COMALEX SA Alexandria**

Nu este cazul .

### **4. CONDUCEREA SC COMALEX SA Alexandria**

#### **4.1. Prezentarea administratorilor**

La data de 31.12.2010 Consiliul de Administrație al SC COMALEX SA Alexandria era format din următorii :

- Titirisca Florin Nicusor - președinte
- Vatafu Alexandru - membru
- Preda Luminita Diana - membru
- Tector Alexandru - membru
- Cristu Cristian - membru

**4.2.** Director general cu contract de mandat este Țolea Ionuț.

#### **4.3. LITIGII**

Pe perioada anului 2010 au existat următoarele litigii în instanțe , ce se află și în prezent pe rol .

– Dosarul 1671/1371/2008 care este pe rol la Tribunalul Tg.Mureș , în care sunt atacate în instanță vânzarea unui număr de 24 d spații comerciale în anul 2004 , de fosta conducere .

– Dosarul penal 64/215/2009 pe rol la Judecătoria Craiova întocmit de DNA și privește fosta conducere a SC COMALEX SA Alexandria , Chișeamera Victor , Florea Adriana și Rusu Daniela evaluator. La acest dosar SC COMALEX SA Alexandria s-a constituit parte civilă . În prezent dosarul este în recurs la Tribunalul Județean Dolj

- Dosarul 3366/740/2008 ce se află pe rol la Judecătoria Alexandria . Dosarul este urmare a acțiunii acționarului Cristu Cristian în calitate de reclamant împotriva SC COMALEX SA Alexandria , prin care acesta solicită societății suma de 110 miliarde lei vechi urmare a ieșirii acestuia din societate .

La 21.09.2007, CRISTU Cristian, în calitate de acționar al subscisei a formulat o cerere de retragere din societate în temeiul dispozițiilor art. 134 din Legea nr. 31 din 1990 privind societățile comerciale, republicată și modificată, motivată de adoptarea unei hotărâri a adunării generale a acționarilor în care a fost decisă schimbarea obiectului principal de activitate.

Ulterior, a fost depusă o cerere la Oficiului Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Teleorman (în continuare denumit prescurtat „O.R.C.T.TR.”), prin care a fost solicitată numirea unui expert evaluator pentru determinarea prețului acțiunilor.

Deși, inițial, cererea a fost respinsă de către judecătorul delegat la O.R.C.T.TR., urmare a aditerii recursului împotriva acestei hotărâri, cererea a fost admisă prin Încheierea nr. 73 din 18.01.2008 pronunțată de judecătorul delegat O.R.C.T.TR. și a fost numit expertul autorizat independent ȘCHIOPU Paul care urma să stabilească „prețul pe care societatea comercială COMALEX S.A. urmează să-l plătească pentru acțiunile domnului Cristu Cristian ...”.

Împotriva acestei încheieri S.C. COMALEX S.A. a formulat recurs. Recursul a constituit obiectul Dosarului nr. 4260/2/2009 soluționat prin Decizia comercială nr. 1307 / 22.10.2009 pronunțată de Curtea de Apel București, în sensul anulării cererii ca netimbrate. S.C. COMALEX S.A. nu și-a îndeplinit obligația de a achita taxa judiciară de timbru în cuantum de 19,5 lei și de a depune timbru judiciar în valoare de 0,3 lei.

De asemenea, S.C. COMALEX S.A. a formulat și cerere de revizuire împotriva Încheierii nr. 73 din 18.01.2008, însă această cerere a fost respinsă ca inadmisibilă.

Prin încheierea nr. 412 din 22.02.2008 a judecătorului delegat la O.R.C.T.TR. expertul ȘCHIOPU Paul a fost înlocuit cu expertul RONCIȘ Nelu, iar prin încheierea nr. 604 din 07.03.2008 pronunțată de aceeași instanță, expertul RONCIȘ Nelu a fost înlocuit cu expertul TĂNASE Marin.

Acesta din urmă a întocmit raportul de expertiză nr. 12/09.04.2008 prin care valoarea unei acțiuni a S.C. COMALEX S.A. a fost evaluată la 103,19 lei (RON).

La 29.09.2008, CRISTU Cristian a formulat cerere de executare silită împotriva S.C. COMALEX S.A. pentru plata sumei de 11.191.574,64 lei, echivalentul a 108.456 acțiuni. Cererea a fost depusă la Biroul executorului judecătoresc MIHĂIȚĂ Marian, constituindu-se dosarul de executare nr. 134/29.09.2008. Cererea a fost formulată în temeiul Încheierii nr. 73/18.01.2008 și a raportului de expertiză întocmit de către TĂNASE Marin, acte despre care se susține că ar reprezenta titlu executoriu.

În temeiul acestei cereri precum și a actelor menționate, executorul judecătoresc a demarat executarea silită a subscrisei prin emiterea unei somații și unor adrese de poprire la 02.10.2008.

Împotriva acestor acte de executare cât și a executării silite însăși, S.C. COMALEX S.A. a formulat contestație la executare, cerere ce a format obiectul dosarului nr. 3366/740/2008 (3483/2008), soluționat de către Judecătoria Alexandria, prin sentința civilă nr. 1300/31.05.2010, în sensul anulării cererii ca netimbrate.

Împotriva sentinței sus-menționate, subscrisa a declarat recurs, acesta constituind obiectul dosarului nr. 3758/87/2010 aflat pe rolul Tribunalului Teleorman, cu termen de judecată la 19.11.2010.

Prin recurs, S.C. COMALEX S.A., a solicitat casarea hotărârii și trimiterea cauzei spre rejudecare, întrucât, în mod greșit, a fost constatată de către instanța de fond neîndeplinirea obligației de plată a taxei judiciare de timbru pentru cererea de contestație la executare, în realitate, intimatul CRISTU Cristian nu își îndeplinește obligația de a achita taxa judiciară de timbru pentru formularea unei cereri de repunere pe rol a cauzei.

La 03.06.2010, CRISTU Cristian a formulat o cerere de continuare a executării silite, în urma căreia, la 22.06.2010, executorul judecătoresc a efectuat noi adrese de înființare a popririi.

Împotriva acestor noi acte de executare, subscrisa a formulat o nouă contestație la executare (dosarul nr. 2884/740/2010 al Judecătoriei Alexandria), cerere ce a fost respinsă prin Sentința comercială nr. 706 / 20.10.2010. Hotărârea a fost comunicată la 05.11.2010, iar împotriva acesteia subscrisa a formulat recurs.

Una din adresele de poprire emise la 22.06.2010 a fost emisă către CEC BANK S.A. Inițial, având în vedere caracterul vădit nelegal al executării silite, unitatea bancară nu a dat curs solicitării de poprire, dar, ulterior formulării de către CRISTU Cristian a unei cereri de validare a popririi (Dosarul nr. 29500 /301/2010 aflat pe rolul Judecătoriei Sectorului 3 București, cu termen de judecată la 22.11.2010), a fost instituită poprirea.

La 01.10.2010 executorul judecătoresc MIHĂIȚĂ Marian a comunicat subscrisei 7 somații de executare silită imobiliară.

Împotriva acestor acte de executare, S.C. COMALEX S.A. a promovat o nouă contestație la executare ce constituie obiectul dosarului nr. 5162/740/2010 (5382/2010).

- Precizăm că în decembrie 2009 SC COMALEX SA Alexandria a făcut plângere la DNA împotriva evaluatorului Tănase Marin pentru fals în redactarea Raportului de evaluare și acționarului Cristu Cristian pentru uz de fals . Plângerea are legătură cauzală cu dosarul 3366/740/2008 prin care Cristu Cristian în urma supraestimării activelor SC COMALEX SA Alexandria ( prin evaluarea ilegală și a celor 24 spații vândute în 2004) solicită despăgubiri de 110 miliarde lei vechi . Până în prezent nu s-a pornit acțiunea penală .

- Totodată pe 30.03.2009 SC COMALEX SA Alexandria a făcut Plângere penală la Parchetul de pe lângă Judecătoria Alexandria , ce este în curs de cercetare la IPJ Teleorman .

## **5. SITUATIA FINANCIAR CONTABILA**

Prezentam mai jos situatia patrimoniului SC COMALEX SA Alexandria pe ultimii 3 ani :

### **Elemente de Bilant contabil**

Elemente de patrimoniu	2008	2009	2010
5.1 Imobilizari corporale	1.858.352	2.052.715	1.670.436
5.2 Active circulante	952.733	864.477	191.128
total ACTIVE (5.1+5.2)	2.811.085	2.917.192	1.861.564
5.3 Datorii	321.191	330.919	262.421
5.4 Capitaluri	2.489.894	2.586.273	1.599.143
Total PASIV (5.3+5.4)	2.811.085	2.917.192	1.861.564
5.5 Active nete	2.489.894	2.586.273	1.606.848

**b)CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE** al SC COMALEX SA Alexandria se prezinta pe perioada 2008-2010 in umatoarea baza de calcul:

### **Contul de Profit si Pierdere**

Elemente de calcul	2008	2009	2010
b1)Total venituri	1.158.545	1.133.421	1.266.547
b2)Total cheltuieli	963.546	1.041.647	1.548.503
b3)Profit brut	194.999	91.774	-281.956
b4)Impozit Profit	31.209	14.684	6.450
b5)Profit net	163.790	77.090	-288.406

## **6. PROGRAM DE MĂSURI PENTRU ANUL 2011**

Pentru anul 2011 care este tot un an de criză financiară la nivel național , ce va afecta și SC COMALEX SA Alexandria , Consiliul de Administrație consideră că prioritățile sunt următoarele :

- Pe linie de management găsierea de soluții pentru creșterea veniturilor și reducerea cheltuielilor societății.

- Pe linie juridică reprezentarea profesională și competență în dosarele aflate pe rolul instanțelor de judecată.

## **7. CONCLUZII FINALE**

Având în vedere că în luna aprilie 2010, AVAS București și-a manifestat scris intenția de reluare a procedurii de vânzare al pachetului majoritar de 53,67%, se concluzionează evident că până la vânzarea efectivă a pachetului sarcina principală a Consiliului de Administrație al SC COMALEX SA Alexandria este păstrarea integrală a patrimoniului societății.

**Președinte Consiliu de Administrație**

**Titirisca Florin Nicusor**

