

**Raportul Administratorilor  
privind activitatea desfasurata in perioada  
01.01.2007 – 31.12.2007**

**Raportul Administratorilor  
privind activitatea desfasurata de**

**S.C. COMNORD S.A.**

**In perioada 01.01.2007 – 31.12.2007**

**Raportul Administratorilor  
privind activitatea desfasurata in perioada  
01.01.2007 – 31.12.2007**

**S.C COMNORD S.A.**

**Sediul social**

Calea Grivitei, nr.136, Sector 1,  
Cod postal 010737,  
Bucuresti

**Numar de telefon/fax**

0040-21-206.68.00  
0040-21-206.68.02

**Numarul si data inregistrarii la Oficiul Registrului  
Comertului**

J40/493/1991

**Cod Unic de Inregistrare**

1590368

**Atribut fiscal**

RO

**Categoria, Tipul, Numarul si caracteristicile principale ale  
valorilor mobiliare emise de companie**

- Actiuni comune nominative dematerializate, a caror  
evidenta este tinuta de S.C. Depozitarul Central S.A.  
Bucuresti
- Valoare nominala, lei/actiune 0.1
- Numar de actiuni 40.010.552
- Actiunile S.C. COMNORD S.A. se tranzactioneaza la  
Categoria de Baza a Bursei de Valori Bucuresti

**Raportul Administratorilor  
privind activitatea desfasurata in perioada  
01.01.2007 – 31.12.2007**

**Cuprins**

Capitolul 1  
Activitatea societatii comerciale

pag. 4

Capitolul 2  
Situatii economico financiare

pag. 8

Capitolul 3  
Actionariat si participatii

pag.10

**Raportul Administratorilor  
privind activitatea desfasurata in perioada  
01.01.2007 – 31.12.2007**

**Capitolul 1 – Activitatea societății comerciale**

**1. Comnord efectuează următoarele activități principale:**

- Construcții de clădiri si lucrări de geniu
- Lucrări de instalații electrice, sanitare, electrice si hidrotehnice
- Închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
- Alte lucrări speciale de construcții (fasonarea otelului)
- Consolidări si amenajări la construcții
- Comercializarea de produse de balastiera (agregate de râu sortate si nesortate).
- Prestării servicii si asistenta tehnica in domeniul construcțiilor.

***In anul 2007 au fost continuate proiectele lansate in anul 2006 si au început noi proiecte, respectiv:***

- Imobil de birouri sos. București – Ploiești nr. 42-44
- Imobil birouri West Gate str. Preciziei nr. 24
- Ansamblu rezidential Ten Blocks
- Ansamblu locuinte aleea Aleea Privighetorilor
- Imobil de birouri Calea Floreasca
- Lucrari aferente halelor de productie sos. Giurgiului nr.3-5
- Imobil apartamente str. George Calinescu nr.4

Necesarul de cash-flow pentru îndeplinirea planului de activitate in 2007 s-a asigurat prin surse proprii. Acest lucru, coroborat cu faptul ca in anul 2007 piata construcțiilor s-a dezvoltat cu peste 25% fata de anul 2006, conform comunicatelor oficiale, conduc la concluzia ca S.C. Comnord S.A. are asigurata continuarea activitatii in perioada urmatoare.

In conformitate cu sistemul de management al calității implementat, unul dintre obiective a fost urmărirea îmbunătățirii calității serviciilor si a proceselor. Astfel, in anul 2006 a fost obținuta certificarea Sistemului de Management Integrat, calitate si mediu.

**2. Comnord a fost infiintata in anul 1991 in conformitate cu prevederile Legii nr. 31 / 1990 privind societățile comerciale.**

**3. Rezultate ale evaluării activității companiei**

**Pe segmentul construcții civile si industriale analiza rezultatelor de la sfarsitul anului 2007 si a tendințelor de la începutul anului 2008 a evidențiat următoarele:**

- o scădere a numărului de lucrări contractate având suprafețe mici si o creștere a numărului de lucrări cu suprafețe de construit mari si foarte mari;
- creșterea calității lucrărilor de construcții realizate;
- creșterea calității angajaților implicați pe acest segment atât prin creșterea experienței si angajării de personal pe criterii riguroase;

**Raportul Administratorilor  
privind activitatea desfasurata in perioada  
01.01.2007 – 31.12.2007**

- creșterea indicatorilor economico-financiari datorita consolidării poziției Comnord pe piața ca un brand consacrat pe un fond de creștere generala accelerata a activității de construcții la nivelul României.

**Pe segmentul producție si comercializare de fier beton:**

- a fost continuata activitatea de fasonare a otelului beton la nivelul fabricii de la Buftea;
- se estimează creșterea continua indicatorilor de producție fapt confirmat de evoluția producției pe parcursul anului 2007.

**Pe segmentul resurse umane:**

- îmbunătățirea continua a calității personalului recrutat;
- creșterea profesionalismului personalului la nivelul întregii societăți;
- introducerea de noi tehnici de administrare a personalului;
- îmbunătățirea pachetelor salariale.

**Elemente de evaluare principala**

Indicatori	2006	2007	%
Profit net	18.951.661	21.892.494	15,51
Cifra de afaceri neta	196.938.106	263.557.631	33,82

Profitul net a crescut semnificativ de la 18.951.661 RON la 21.892.494 RON, in timp ce cifra de afaceri a companiei a crescut de la 196.938.106 RON la 263.557.631 RON.

**4. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale**

Având in vedere ca societatea Comnord S.A. este o companie integrata de construcții, activitățile societății pot fi grupate pe câteva categorii principale reprezentative pentru activitatea companiei:

- construcții civile si industriale;
- fasonare otel beton;

Piețele principale pe care operează Comnord sunt:

**Piața construcțiilor:** Comnord este una dintre cele mai mari companii de construcții la nivelul Capitalei.

**Piața otelului beton:** S.C. Comnord S.A. a pornit in anul 2001 o fabrica de otel beton cu linii tehnologice de ultima ora. In prezent activitatea de producție este in creștere. Aceste produse se adresează in principal satisfacerii nevoilor santierelor.

Cea mai mare parte a vèhiturilor S.C. Comnord S.A. a fost realizata din activitatea de construcții civile si industriale. În 2007 cifra de afaceri a companiei a crescut cu 33,82%, ca urmare a creșterii suprafețelor de construit pe fondul trendului înregistrat de piața construcțiilor.

**Raportul Administratorilor  
privind activitatea desfasurata in perioada  
01.01.2007 – 31.12.2007**

<b>Indicator</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>%</b>
Venituri de exploatare	204.556.637	275.845.067	34,85
Venituri financiare *	2.631.916	2.573.383	--
Venituri extraordinare	--	--	

\*Veniturile financiare au fost influentate de evolutia cursului de schimb valutar.

**5. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico – materiala (surse interne si importuri)**

Principalele necesități ale unei companii de construcții cum este S.C. Comnord S.A sunt:

- oțel nefasonat pentru fabrica de oțel beton fasonat din Buftea;
- materiale de construcții (beton, oțel beton fasonat, etc.);
- altele.

Asigurarea cu alte materiale de construcții s-a realizat atât de pe piața internă cât și din importuri.

**6. Descrierea concurenței**

Piața principală pe care acționează Comnord este piața de construcții civile și industriale din București și județul Ilfov. Principali concurenți ai S.C. Comnord S.A. pot fi categorisiți astfel:

*Companii autohtone:*

- Bog'Art.

*Companii străine:*

- Bouygues Romania;
- Summa;
- Heberger.

**7. Descrierea dependentei semnificative a companiei fata de un client sau un grup de clienți si impactul negativ pe care l-ar putea avea asupra companiei**

Tendința Comnord a fost să se concentreze pe un număr mai restrâns de clienți, dar cu proiecte mari. Comnord a stabilit cu acești clienți parteneriate pe termen lung.

**8. Evaluarea aspectelor legate de angajații companiei**

*Numărul și nivelul de pregătire al angajaților societății:*

În anul financiar 2007, numărul mediu al angajaților companiei a fost de 218 față de 230 în anul financiar 2006.

**Raportul Administratorilor  
privind activitatea desfasurata in perioada  
01.01.2007 – 31.12.2007**

*Relațiile dintre conducere și salariați:*

Relațiile dintre conducere și salariați sunt normale, fără manifestarea acțiunilor colective de contestare a managementului, dat fiind faptul că au fost onorate obligațiile asumate prin Contractul colectiv de muncă și mai ales datorită faptului că managementul societății este receptiv la solicitările salariaților.

Angajații beneficiază de tichete de masă, mașini de serviciu pentru salariații care își desfășoară activitatea pe șantiere, cursuri pentru pregătire profesională, iar la sfârșitul anului au fost acordate prime pentru stimularea activității acestora.

**9. Evaluarea activității de management de risc a companiei**

Ca societate integrată de construcții, Comnord este expusă riscului de piață:

- din punct de vedere al riscului valutar, datorită variațiilor cursului de schimb valutar;
- din punct de vedere al riscului ratei dobânzii la valoarea justă, din cauza variațiilor ratelor de piață ale dobânzii;
- din punct de vedere al riscului de preț, și anume riscul că valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca rezultat al schimbării prețurilor pieței, chiar dacă aceste schimbări sunt cauzate de factori specifici instrumentelor individuale sau emitentului acestora, sau factori care afectează toate instrumentele tranzacționate pe piață.

Din punct de vedere al riscului de credit și al riscului de lichiditate Comnord nu prezintă o expunere foarte mare, deoarece în anul 2007 societatea a achitat cea mai mare parte a datoriilor pe termen lung. Drept urmare, probabilitatea ca una dintre părțile instrumentului financiar să nu execute obligația asumată este foarte mică.

Lichiditatea companiei s-a situat la un nivel optim având în vedere cash-flow-ul generat din activitatea operațională în 2007.

Analiza indicatorilor de lichiditate este prezentată în capitolul II – situații economico-financiare, note explicative.

Comnord trebuie să construiască și să dezvolte un sistem de management al riscului standardizat – așa numitul Management al Riscului la nivel de Companie. Acest sistem va fi integrat pe orizontală în procesele de afaceri și pe verticală în strategia și obiectivele pe termen mediu ale Comnord.

Aspecte precum sănătatea, protecția muncii și protecția mediului cât și personalul sunt monitorizate la nivelul întregii companii.

**Raportul Administratorilor  
privind activitatea desfasurata in perioada  
01.01.2007 – 31.12.2007**

**10. Conducerea societatii comerciale**

Prezentarea administratorilor companiei:

Nume	Poziția
NEGOITA OLEANA	PRESEDINTE C.A.
DOBRICA CONSTANTA	ADMINISTRATOR
CIRJAN BOGDAN	ADMINISTRATOR

**Capitolul 2 – Situații economico-financiare**

Indicatori financiari	31.12.2006 (RON)	31.12.2007 (RON)
<i>Cifra de afaceri</i>	196.938.106	263.557.631
<i>Profit brut</i>	22.679.481	25.912.969
<i>Profit net</i>	18.951.661	21.892.494
<i>Active imobilizate</i>	44.192.800	86.395.452
<i>Active circulante</i>	77.441.989	57.562.756
<i>Datorii pe o perioada mai lunga de un an</i>	10.400.350	10.492.562
<i>Datorii pe o perioada mai scurta de un an</i>	63.163.443	44.180.925
<i>Capital propriu</i>	47.078.883	84.656.198

Anul 2007 a evidențiat pentru Comnord o imbunatatire semnificativa a situației financiare ca rezultat al mediului favorabil cat si a creșterii eficienței si a controlului costurilor in activitatea desfasurata.

Rata	Formula	2006	2007
ROE	Profit net / Capital propriu	$\frac{18.951.661}{47.078.883}$ <b>0,40</b>	$\frac{21.892.494}{84.656.198}$ <b>0,25</b>
Îndatorare	Datorie neta (numerar) /Capital propriu	$\frac{4.743.206}{47.078.883}$ <b>0,10</b>	$\frac{4.964.133}{84.656.198}$ <b>0,05</b>
Lichiditate curenta	Active circulante / Datorii curente	$\frac{77.441.989}{63.163.443}$ <b>1,23</b>	$\frac{57.562.756}{44.180.925}$ <b>1,30</b>
Testul acid	(Active circulante – Stocuri) /Datorii curente	$\frac{77.441.989 - 19.083.930}{63.163.443}$ <b>0,92</b>	$\frac{47.562.756 - 11.888.520}{44.180.925}$ <b>0,80</b>



**Raportul Administratorilor  
privind activitatea desfasurata in perioada  
01.01.2007 – 31.12.2007**

**Cifra de afaceri** a companiei a crescut cu 33,82%, la 263.557.631 RON fiind influentata de cresterea volumului de activitate in comparatie cu anul precedent, cat si de conditiile comerciale mai favorabile.

Cheltuielile de exploatare au inregistrat o valoare de 250.961.989 RON, crescand cu 36,41% in comparatie cu cifra din 2006, fiind influentate de urmatoarele:

- Cresterea cheltuielilor cu materiile prime, materiale si consumabile, energie, apa;
- Cresterea cheltuielilor cu salariile si a altor beneficii;
- Inregistrarea de provizioane pentru riscuri si garantii;
- Alte cheltuieli, cum ar fi prestatii externe, respectiv cheltuielile cu subantreprenorii, cu intretinerea si reparatiile si alte servicii care au avut ca impact net o crestere a cheltuielilor de exploatare.

**Profitul din exploatare** a inregistrat o valoare de 24.883.078 RON, crescand cu 4.302.335 RON fata de anul 2006, evolutie determinata in principal de cresterea veniturilor din exploatare. Aceasta demonstreaza, printre altele, ca societatea a dovedit o mai buna utilizare a resurselor.

De mentionat este faptul ca, tinand cont de principiul prudentei, societatea a constituit provizioane pentru garantiile de buna executie acordate clientilor, avand in vedere faptul ca este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru remedierea defectiunilor aparute in perioada de garantie, provizioane in suma de 3.792.459 RON ce vor fi recunoscute la venituri, incepand cu anul 2008, continuand cu anul 2009, si restul la incheierea perioadei de garantie in anul 2010.

**Datoriile totale** au fost de 54.673.487 RON, fata de 73.563.793 RON in 2006. Imbunatatirea situatiei economico-financiare a societatii ca urmare a scaderii datoriilor totale a fost cauzata in principal de cresterea productiei care a determinat achitarea datoriilor catre terti.

**Capitalurile proprii** in 2007 au fost cu 79,81% peste nivelul din 2006. Cresterea se datoreaza diferentelor rezultate din reevaluarea terenurilor aflate in patrimoniul societatii, reevaluare ce a avut ca scop reflectarea in bilantul societatii a valorii juste a capitalului.

**S.C. COMNORD S.A.** nu inregistreaza datorii restante fata de bugetul statului, bugetul asigurarilor sociale si de asemenea nu inregistreaza credite restante.

**Raportul Administratorilor  
privind activitatea desfasurata in perioada  
01.01.2007 – 31.12.2007**

**Capitolul 3 – Actionariat si participatii**

Actionariatul Comnord, conform situatiei la S.C. Depozitarul Central S.A. Bucuresti la data de 31.12.2007, se prezinta astfel:

- Creteanu Sorin	54,38159%
- Naveco Limited	31,34703%
- Pers.fizice	7,53920%
- Pers.juridice	6,73218%

Participatiile Comnord la alte societati sunt urmatoarele:

- Girueta SA	99.09926%
- Baneasa Rezidential S.R.L.	50.00000%
- Lafarge Comnord SA	33.99000%
- Lafarge Betoane S.R.L.	5.00000%
- Piata Bucur Obor	10.00000%
- Imopost Developments S.A	0.59687%

Situatia financiar-contabila pentru 2007 intocmita in conformitate cu O.M.F.P. 1752/2005 ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea a activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale Comnord, iar informatiile prezentate in acest raport prezinta in mod corect si complet activitatea companiei.

**Consiliul de Administratie:**

**Negoita Oleana – Presedinte C.A.**

**Dobrica Constanta – Administrator**

**Cirjan Bogdan Mircea - Administrator**