

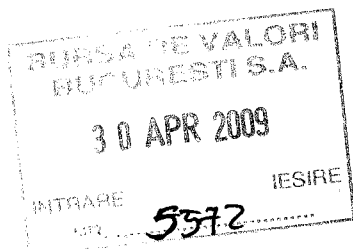


SOCIETATEA COMERCIALĂ

GENERALCOM S.A.

Înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J 40/140/1991 Cod unic de înregistrare 361200; atribut fiscal R

ROMÂNIA 73277 BUCUREȘTI, Sector 1, Calea Plevnei nr. 53, et 2, tel 312.93.70, 312.93.71, 312.93.72, fax 3129367



S.C. GENERALCOM S.A.
CALEA PLEVNEI NR. 53, SECTOR 1
BUCUREȘTI
R.C. J40/140/1991, C.I.F. 361200

447
29.04.2009

Comunicat de presa

Conform Legii nr. 297/2004 –privind piata de capital si Regulamentului CNVM nr. 1/2006, cu modificarile si completarile ulterioare

S.C. Generalcom S.A., cu sediul in Bucuresti, Calea Plevnei nr. 53, et. 2, sector 1, numar de ordine in Registrul Comertului J40/140/1991, C.I.F RO 361200, tel. 021.312.93.70, 021.312.93.71, a depus la Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare si la operatorul de piata - Bursei de Valori Bucuresti-sectiunea Rasdaq **raportul anual privind exercitiul financiar 2008, astfel cum este prevazut la art 112¹ din Regulamentul nr 1/2006, astfel cum a fost modificat si completat de Regulamentul nr. 31/2006 al CNVM.**

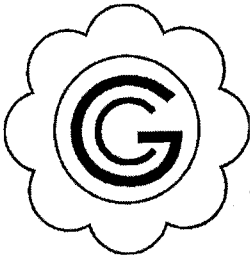
Raportul mentionat va fi disponibil pe site-ul operatorul de piata - Bursa de Valori Bucuresti -Sectiunea Rasdaq la adresa www.bvb.ro si la sediul societatii noastre.

Simbolul societatii noastre este GECEM.

Director General
Radulescu Catia Niculina



GECEM

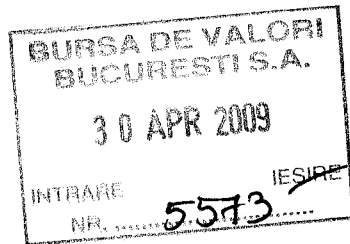


SOCIETATEA COMERCIALĂ

GENERALCOM S.A.

Numar de ordine in Registrul Comerțului J 40/140/1991 Cod unic de inregistrare 361200; atribut fiscal RO

ROMÂNIA BUCUREȘTI, Sector 1, Calea Plevnei nr. 53, et 2, tel 021/312.93.70, 021/312.93.71, 021/312.93.72, fax 021/312.93.67



S.C. GENERALCOM S.A.
Calea Plevnei nr. 53, Sector 1
București
29.04.06

Catre

Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare

Bursa de Valori Bucuresti - Sectiunea Rasdaq

In conformitate cu art. 113 lit E din Regulamentul nr. 1/2006 cu toate modificarile la zi, va transmitem alaturat **raportul anual la 31.12.2008**, insotit de urmatoarele documente:

- a) bilanțul contabil și contul de profit și pierdere, depus la Administratia Finantelor Publice Sector 1 sub nr. 390084/27.04.2009
- b) raportul anual intocmit conform Regulamentului nr 1/2006 al CNVM pentru exercitiul financiar 2008
- c) raportul auditorului financiar 925/27.03.2009
- d) declaratia prevazuta la lit c) alineatul 1 al articolului 112¹ din Regulamentul CNVM nr 1/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

Cu consideratie,

Director General
Radulescu Catia Niculina



Geck,

RAPORT ANUAL
Conform Regulamentului CNVM nr.1/2006
pentru exercițiul financiar 2008

S.C. GENERALCOM S.A

Sediul social: Cal.Plevnei nr.53

Sector 1 București

Telefon 312.93.70

Fax 312.93.67

Nr. Oficiul Registrului Comerțului : J40/140/1991

Cod Fiscal R361200

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise de societate este piata RASDAQ din cadrul Bursei de Valori Bucuresti.

Capital subscris si varsat 11.815.111,4lei

1. ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

In luna ianuarie a anului 2008, capitalul social a fost majorat de la 1.491.905lei la 11.815.111,4lei, ca urmare a hotararii AGA din 10.12.2007.

S.C. Generalcom S.A deține la data de 31.12.2008 un număr de 118.151.114 acțiuni, care se tranzactioneaza pe piata RASDAQ din cadrul Bursei de Valori Bucuresti.

Societatea desfășoară activitatea de închiriere si subinchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate (codul CAEN 6820), fiind înființată in anul 1975 și privatizată în anul 1996.

In paralel cu activitatea de administrare a spatiilor comerciale ale societatii, consiliul de administratie a avut in vedere cresterea veniturilor prin investitii imobiliare. In acest sens in anul 2008 societatea a cumparat din surse proprii si atrase, bunuri imobile situate in Municipiul Bucuresti

Elemente de evaluare generala:

- Profit net	5.746.483lei
- cifra de afaceri	16.275.944lei
- costurile activit. de baza	4.009.826lei
- lichiditati-active circulante	10.189.992lei

Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale –

descrierea principalelor servicii prestate:

- închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, bunurile imobile situate în Municipiul București ;
- ponderea veniturilor din închirierea spațiilor în totalul cifrei de afaceri reprezintă:

anul 2008	anul 2007	anul 2006
100%	99.60%	99.99%

Evaluarea activității societății

Prin încheierea contractelor, pe perioade cuprinse între 5-10 ani cu societăți bancare și alte societăți cu potențial economic, se asigură continuitate și stabilitate în exploatarea spațiilor din portofoliu.

Principalii concurenți ai societății la serviciile pe care le prestează în municipiul București, sunt: Romarta SA, Astral SA, Minerva SA, Primcom SA.

Evaluarea aspectelor legate de angajatii societății comerciale

Nr. mediu de salariați - 15 persoane din care :

- 12 pers. cu studii superioare
- 3 pers. cu studii medii

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII

Activele societății sunt amplasate la parterul blocurilor și cuprind toate sectoarele din București, gradul de uzură fiind diferit de la un activ la altul, în funcție de îmbunătățirile efectuate de locatari sau de societate. Acest grad de uzură fizică nu poate fi apreciat pentru fiecare activ în parte în lipsa unui raport de expertiză care să constate uzura actuală.

Nu există probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății.

3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATE

Valorile mobiliare emise de societate se negociază pe piețele de capital din România, piața RASDAQ din cadrul Bursei de Valori București, numărul de deținători ai valorilor mobiliare (acțiuni) emise de societate, la 31.12.2008, fiind de 758 acționari persoane juridice și fizice.

Avand in vedere politica de dezvoltare a societatii, in perioada 2004-2006 nu au fost distribuite dividende, intreg profitul fiind reinvestit. In anul 2007 s-a distribuit dividende la nivelul a 50% din profitul net , iar in anul 2008 se va distribui intreg profitul ramas dupa completarea sumei pentru rezervele legale, respectiv 5.409.129lei

Valoarea dividendelor platite pe ultimi 3 ani, aferente exercitiilor financiare 2006-2008, a fost de 1.165.535 lei, defalcarea pe ani fiind următoarea :

Anul	divid.brute cuvenite	divid.nete platite
An 2006	-----	1.229 lei
An 2007	1.288.981,5	156 lei
An 2008	5.409.129	1.164.150 lei

4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII

Conducerea administrativă a societății a fost asigurată, in perioada 01.01- 31.12.2008 , de Consiliu de Administrație format din :

Bonte Alain Louis Michel	presedinte	43.220% din capitalul social
Radulescu Catia Niculina	vicepresedinte	0.001% din capitalul social
Bonte Alexis membru	membru	----- din capitalul social

Conducerea executivă a societății a fost asigurată in perioada 01.01.-31.12.2008 de următoarele persoane:

Jurist Radulescu Catia	Director General	0.001% din capitalul social
Ec. Grancea Floriana	Director Economic	_____
Ec.Preda Margareta	Director Comercial	_____

Persoane afiliate:

S.C. DE FARIA E MAIA D AGUIAR ISABEL
 S.C. CENTROFARM SA
 S.C. SINTOFARM SA
 S.C. TOTAL LEASING SRL
 S.C. CLARFON SRL

Conducerea administrativă a fost numită pe o perioadă de patru ani de la data alegerii Consiliului de Administratie.

Atit membrii conducerii administrative cit si membrii conducerii executive indeplinesc cerintele de numire in functie conform Legii 31/1990.

5. SITUAȚIA FINANCIAR – CONTABILĂ

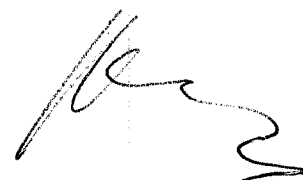
Elemente de bilanț	2006	2007	- mii - lei 2008
Active imobilizate	29.502.862	55.097.141	68.838.869
Stocuri	372	129	129
Active curente – total -	76.005.645	11.387.732	10.189.863
Conturi de regularizare	254.777	61.260	196.516
Total Activ	105.763.656	66.546.262	79.225.377
Capitaluri – total -	26.565.643	29.143.606	43.924.116
Provizioane	67.317	35.704	32.300
Datorii	78.989.439	37.332.842	35.237.586
Conturi de regularizare	141.257	34.110	31.375
Total Pasiv	105.763.656	66.546.262	79.225.377

La data de 31.12.2008 societatea a realizat următorii indicatori:

Venituri totale	18.093.829 lei
Cheltuieli totale	11.346.744 lei
Rezultatul brut	6.747.085 lei
Impozit pe profit	1.000.602 lei
Profit net de repartizat	5.746.483 lei

Trezoreria la începutul exercițiului a fost de 11.106.879 lei iar la sfârșit a fost de 9.100.085 lei rezultând o variație netă negativă de trezorerie de 2.006.794 lei. Aceasta variație se datorează achiziției de bunuri imobile din acest an.

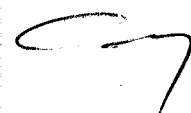
PREȘEDINTE C.A.,
Bonte Alail Louis Michel Emile

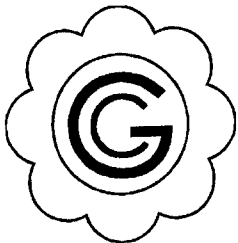


DIRECTOR GENERAL,
Radulescu Catiș Nicolina



CONTABIL ȘEF,
Grancea Floriana





SOCIETATEA COMERCIALĂ
GENERALCOM S.A.

Înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J 40/140/1991 Cod fiscal: 361200 Atribut Fiscal R

România , București , Sector 1, Cal. Plevnei nr.53,etj.2,Tel/Fax:321.93.70 ; 321.93.67

DECLARATIE

in conformitate cu Regulamentul 1/2006 cu modificarile si completarile ulterioare

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31/12/2008 de catre :

Persoana juridica: GENERALCOM SA
Judetul: 40--MUN.BUCURESTI
Adresa: localitatea BUCURESTI, sectorul 1, str. CAL.PLEVNEI, nr. 53, tel. 312.93.70
Numar din registrul comerțului: J40/140/1991
Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni
Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN): 6820-Inchirierea si subinchirierea bunurilor
imobiliare proprii sau inchiriate
Cod de identificare fiscala: 361200

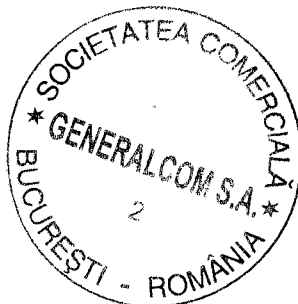
Administratorul societatii, vicepresedinte Radulescu Catia si director economic Grancea Floriana apreciaza ca situatia financiar-contabilă anuală la 31.12.2008 :

- a) a fost întocmită în conformitate cu standardele contabile aplicabile
- b) oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea a activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere
- c) raportul Consiliului de Administratie cuprinde o analiză corectă a dezvoltării și performanțelor societatii, precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specifice activității desfășurate

Semnatura

VICEPRESEDINTE,
RADULESCU CATIA NICULINA

DIRECTOR ECONOMIC,
GRANCEA FLORIANA



Judetul: 40--MUN.BUCURESTI

Entitate: SC GENERALCOM SA

Adresa: localitatea BUCURESTI, sectorul 1, str. CALEA PLEVNEI, nr. 53, tel. 0213129370

Numar din registrul comertului: J40/140/1991

Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN): 6820--Inchiriere si subinchir.bunuri imob.proprii sau inchiriate

Cod unic de inregistrare: 361200

BILANT

la data de 31.12.2008

Formularul 10 - pagina 1



Denumirea indicatorului	Nr. rd.	SOLD LA	
		01.01.2008	31.12.2008
A	B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZARI NECORPORALE			
1. Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	01	0	0
2. Cheltuieli de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	02	0	0
3. Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale (ct.205+208-2805-2808-2905-2908)	03	885	295
4. Fond comercial (ct.2071-2807-2907)	04	0	0
5. Avansuri si imobilizari necorporale in curs de executie(ct.233+234-2933)	05	0	0
TOTAL: (rd.01 la 05)	06	885	295
II. IMOBILIZARI CORPORALE			
1. Terenuri si constructii (ct.211+212-2811-2812-2911-2912)	07	20342841	47413044
2. Instalatii tehnice si masini (ct.213-2813-2913)	08	135141	121524
3. Alte instalatii, utilaje si mobilier (ct.214-2814-2914)	09	41283	35478
4. Avansuri si imobilizari corporale in curs de executie (ct.231+232-2931)	10	14282835	973121
TOTAL: (rd.07 la 10)	11	34802100	48543167
III. IMOBILIZARI FINANCIARE			
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate (ct.261-2961)	12	17411649	17411649
2. Imprumuturi acordate entitatilor afiliate (ct.2671+2672-2964)	13	0	0
3. Interese de participare (ct.263-2962)	14	2830146	2830146
4. Imprumuturi acordate entitatilor cu interese de participare (ct.2673+2674-2965)	15	0	0
5. Investitii detinute ca imobilizari (ct.265-2963)	16	0	0
6. Alte imprumuturi (ct.2675+2676+2678+2679-2966-2968)	17	52361	53612
TOTAL (rd.12 la 17)	18	20294156	20295407
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.06+11+18)	19	55097141	68838869
B. ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI			
1. Materii prime si materiale consumabile (ct.301+302+303+/-308+351+358+381+/-388-391-392-3951-3958-398)	20	0	0
2. Productia in curs de executie (ct.331+332+341+/-348-393-3941-3952)	21	0	0
3. Produse finite si marfuri (ct.345+346+/-348+354+356+357+361+/-368+371+/-378-3945-3946-3953-3954-3956-3957-396-397-4428)	22	129	129
4. Avansuri pentru cumparari de stocuri (ct.4091)	23	0	0
TOTAL (rd.20 la 23)	24	129	129
II. CREANTE (Sumele care urmeaza sa fie incasate dupa o perioada mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element)			
1. Creante comerciale (ct.2675+2676+2678+2679-2966-2968+4092+411+413+418-491)	25	283867	744906
2. Sume de incasat de la entitatile afiliate (ct.451-495)	26	0	0
3. Sume de incasat de la entitati cu interese de participare (ct.453-495)	27	0	0
4. Alte creante (ct.425+4282+431+437+4382+441+4424+4428+444+445+446+447+4482+4582+461+473-496+5187)	28	-3014	344884
5. Capital subscris si nevarsat (ct.456-495)	29	0	-12
TOTAL (rd.25 la 29)	30	280853	1089778

III. INVESTITII PE TERMEN SCURT			
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate (ct.501-591)	31	0	0
2. Alte investitii pe termen scurt (ct.505+506+508-595-596-598+5113+5114)	32	5858534	5648607
TOTAL (rd.31+32)	33	5858534	5648607
IV. CASA SI CONTURI LA BANCII (ct.5112+512+531+532+541+542)			
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd.24+30+33+34)	34	5248345	3451478
C.CHELTUIELI IN AVANS (ct.471)	35	11387861	10189992
	36	61260	196516
D.DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN			
1. Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni (ct.161+1681-169)	37	0	0
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct.1621+1622+1624+1625+1627+1682+5191+5192+5198)	38	6318136	7706356
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct.419)	39	106	18
4. Datorii comerciale - furnizori (ct.401+404+408)	40	30906	182667
5. Efecte de comert de platit (ct.403+405)	41	0	0
6. Sume datorate entitatilor afiliate (ct.1661+1685+2691+451)	42	0	0
7. Sume datorate entitatilor cu interese de participare (ct.1663+1686+2692+453)	43	0	0
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale si datoriile privind asigurarile sociale (ct.1623+1626+167+1687+2693+421+423+424+426+427+4281+431+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+455+456+457+4581+462+473+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	44	923790	807389
TOTAL (rd.37 la 44)	45	7272938	8696430
E.ACTIVE CIRCULANTE NETE/ DATORII CURENTE NETE (rd.35+36-45-62)	46	4176183	1690078
F.TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.19+46)	47	59273324	70528947
G.DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN			
1. Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni (ct.161+1681-169)	48	0	0
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct.1621+1622+1624+1625+1627+1682+5191+5192+5198)	49	30036675	26541156
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct.419)	50	0	0
4. Datorii comerciale - furnizori (ct.401+404+408)	51	0	0
5. Efecte de comert de platit (ct.403+405)	52	0	0
6. Sume datorate entitatilor afiliate (ct.1661+1685+2691+451)	53	0	0
7. Sume datorate entitatilor cu interese de participare (ct.1663+1686+2692+453)	54	0	0
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale si datoriile privind asigurarile sociale (ct.1623+1626+167+1687+2693+421+423+424+426+427+4281+431+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+455+456+457+4581+462+473+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	55	23229	0
TOTAL (rd.48 la 55)	56	30059904	26541156
H. PROVIZIOANE			
1. Provizioane pentru pensii si obligatii similare (ct.1515)	57	0	0
2. Provizioane pentru impozite (ct.1516)	58	26593	25757
3. Alte provizioane (ct.1511+1512+1513+1514+1518)	59	9111	6543
TOTAL (rd.57 la 59)	60	35704	32300
I. VENITURI IN AVANS			
- Subventii pentru investitii (ct.131+132+133+134+138)	61	34110	31375
- Venituri inregistrate in avans (ct.472)	62	0	0
TOTAL (rd.61+62)	63	34110	31375
J. CAPITAL SI REZERVE			
I. CAPITAL			
1. Capital subscris varsat (ct.1012)	64	1491905	11815111
2. Capital subscris nevarsat (ct.1011)	65	0	0
3. Patrimoniul regiei (ct.1015)	66	0	0
TOTAL (rd.64 la 66)	67	1491905	11815111
II. PRIME DE CAPITAL (ct.104)	68	0	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct.105)	69	0	0
IV. REZERVE			
1. Rezerve legale (ct.1061)	70	298381	635735
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct.1063)	71	0	0

3. Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare (ct.1065)	72	0	0
4. Alte rezerve (ct.1068)	73	24362269	25651053
TOTAL (rd.70 la 73)	74	24660650	26286788
Actiuni proprii (ct.109)	75	1446531	1446531
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct.141)	76	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct.149)	77	0	0

V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT (A)			
Sold C (ct.117)	78	1859619	1859619
Sold D (ct.117)	79	0	0

VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR			
Sold C (ct.121)	80	2577963	5746483
Sold D (ct.121)	81	0	0
Repartizarea profitului (ct.129)	82	0	337354
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd.67+68+69+74-75+76-77+78-79+80-81-82)	83	29143606	43924116
Patrimoniul public (ct.1016)	84	0	0
CAPITALURI - TOTAL (rd.83+84)	85	29143606	43924116

Administrator,

Numele si prenumele :

RADULESCU CATIA NICULINA

Semnătura

Stampila unității



Intocmit,

Numele si prenumele :

GRANCEA FLORIANA

Calitatea :

DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de inregistrare in organismul profesional :

Semnătura

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Grancea Floriana".

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

la data de 31.12.2008

- lei -

Formularul 20 - pagina 1

Denumirea indicatorului	Nr. rd.	Realizări în perioada de raportare	
		31.12.2007	31.12.2008
A	B	1	2
1.Cifra de afaceri netă (rd.02 la 05)	01	9390779	16275944
Productia vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	9353795	16275944
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct.707)	03	36984	0
Venituri din dobanzi inregistrate de entitatile al caror obiect de activitate il constituie leasingul (ct. 766)	04	0	0
Venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	05	0	0
2.Variatia stocurilor de produse finite (ct.711) Sold C	06	0	0
si a productiei in curs de executie Sold D	07	0	0
3.Productia realizata de entitate pentru scopurile sale proprii si capitalizata (ct.721+722)	08	0	0
4.Alte venituri din exploatare (ct.7417+758)	09	7679820	1315534
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd.01+06-07+08+09)	10	17070599	17591478
5. a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile (ct.601+602-7412)	11	25170	27760
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	12	19680	26784
b) Alte cheltuieli externe (cu energie si apa) (ct.605-7413)	13	755110	1031019
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	14	36984	0
6.Cheltuieli cu personalul (rd.16+17), din care:	15	980021	1127791
a) Salarii si indemnizatii (ct.641+642-7414)	16	794364	889329
b) Cheltuieli cu asigurările si protectia socială (ct.645-7415)	17	185657	238462
7. a) Ajustari de valoare privind imobilizările corporale si necorporale (rd.19-20)	18	211190	733659
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813)	19	211190	733659
a.2) Venituri (ct.7813)	20	0	0
b) Ajustari de valoare privind activele circulante (rd.22-23)	21	-26086	1208
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	22	0	94009
b.2) Venituri (ct.754+7814)	23	26086	92801
8. Alte cheltuieli de exploatare (rd.25 la 28)	24	6993699	2547153
8.1 Cheltuieli privind prestatiile externe (ct.611+612+613+614+621+622+623+624+625+626+627+628-7416)	25	1678532	1482143
8.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe si vărsaminte asimilate (ct.635)	26	489509	891940
8.3 Cheltuieli cu despăgubiri, donatii si activele cedate (ct.658)	27	4825658	173070
Cheltuieli privind dobanzile de refinantare inregistrate de entitatile al caror obiect de activitate il constituie leasingul (ct. 666)	28	0	0
Ajustări privind provizioanele (rd.30-31)	29	-31613	-3405
- Cheltuieli (ct.6812)	30	0	0
- Venituri (ct.7812)	31	31613	3405
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd.11 la 15 +18+21+24+29)	32	8964155	5491969
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE - Profit (rd.10-32)	33	8106444	12099509
- Pierdere (rd.32-10)	34	0	0
9. Venituri din interese de participare (ct.7611+7613)	35	0	0
- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	36	0	0
10.Venituri din alte investitii si imprumuturi care fac parte din activele imobilizate (ct.763)	37	0	0
- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	38	0	0
11. Venituri din dobânzi (ct.766)	39	15427	349386
- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	40	0	0
Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768)	41	832999	152965
VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd.35+37+39+41)	42	848426	502351
12.Ajustari de valoare privind imobilizarile financiare si a investitiilor financiare detinute ca active circulante (rd.44-45)	43	0	0
- Cheltuieli (ct.686)	44	0	0
- Venituri (ct.786)	45	0	0
13. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666-7418)	46	1474349	2420544
- din care, cheltuielile in relatia cu entitatile afiliate	47	0	0
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	48	4433968	3434231
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd.43+46+48)	49	5908317	5854775
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(A) - Profit (rd.42-49)	50	0	0
- Pierdere (rd.49-42)	51	5059891	5352424

14. PROFITUL SAU PIERDEREA CURENT(A) - Profit (rd.10+42-32-49)	52	3046553	6747085
- Pierdere (rd.32+49-10-42)	53	0	0
15. Venituri extraordinare (ct.771)	54	0	0
16. Cheltuieli extraordinare (ct.671)	55	0	0
17. PROFITUL SAU PIERDEREA DIN ACTIVITATEA EXTRAORDINARA - Profit (rd.54-55)	56	0	0
- Pierdere (rd.55-54)	57	0	0
VENITURI TOTALE (rd.10+42+54)	58	17919025	18093829
CHELTUIELI TOTALE (rd.32+49+55)	59	14872472	11346744
PROFITUL SAU PIERDERA BRUTA - Profit (rd.58-59)	60	3046553	6747085
- Pierdere (rd.59-58)	61	0	0
18. Impozitul pe profit (ct.691)	62	468590	1000602
19. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	63	0	0
20. PROFITUL SAU PIERDERA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR	64	2577963	5746483
- Profit (rd.60-61-62-63)			
- Pierdere (rd.61+62+63-60)	65	0	0

Administrator,

Numele si prenumele :

RADULESCU CATHANICOMINA

Intocmit,

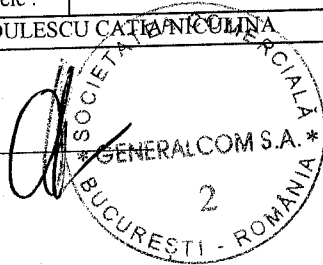
Numele si prenumele : GRANCEA FLORIANA

Calitatea : DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de inregistrare in organismul profesional :

Semnătura

Stampila unității



Semnătura

DATE INFORMATIVE
la data de 31.12.2008

Formularul 30 - pagina 1

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat	Nr. rd.	Nr. unități	Sume
Unități care au înregistrat profit	01	1	5746483
Unități care au înregistrat pierdere	02	0	0

II. Date privind plățile restante	Nr. rd.	Total col. 2+3, din care:	Pentru activitatea curentă	Pentru activitatea de investiții
A	B	1	2	3
Plăți restante - total (rd.04+08+14 la 18 +22), din care:	03	0	0	0
Furnizori restanți - total (rd.05 la 07), din care:	04	0	0	0
- peste 30 de zile	05	0	0	0
- peste 90 de zile	06	0	0	0
- peste 1 an	07	0	0	0
Obligații restante față de bugetul asigurărilor sociale - total (rd.09 la 13), din care:	08	0	0	0
- contribuții pentru asigurări sociale de stat datorate de angajați, salariați și alte persoane asimilate	09	0	0	0
- contribuții pentru fondul asigurărilor sociale de sănătate	10	0	0	0
- contribuția pentru pensia suplimentară	11	0	0	0
- contribuții pentru bugetul asigurărilor pentru somaj	12	0	0	0
- alte datorii sociale	13	0	0	0
Obligații restante față de bugetele fondurilor speciale și alte fonduri	14	0	0	0
Obligații restante față de alți creditori	15	0	0	0
Impozite și taxe neplătite la termenul stabilit la bugetul de stat	16	0	0	0
Impozite și taxe neplătite la termenul stabilit la bugetele locale	17	0	0	0
Credite bancare nerambursate la scadență - total (rd.19 la 21)	18	0	0	0
- restante după 30 zile	19	0	0	0
- restante după 90 zile	20	0	0	0
- restante după 1 an	21	0	0	0
Dobânzi restante	22	0	0	0

III. Numărul mediu de salariați	Nr. rd.	31.12.2007	31.12.2008
Numărul mediu de salariați	23	10	12

IV. Plăți de dobânzi și redevențe	Nr. rd.	Sume (lei)
Venituri brute din dobânzi plătite de persoanele juridice române către persoanele fizice nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	24	0
- impozitul datorat la bugetul de stat	25	0
Venituri brute din dobânzi plătite de persoanele juridice române către persoanele juridice afiliate *) nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	26	0
- impozitul datorat la bugetul de stat	27	0
Venituri din redevențe plătite de persoanele juridice române către persoane juridice afiliate *) nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	28	0
- impozitul datorat la bugetul de stat	29	0

V. Tichete de masă	Nr. rd.	Sume (lei)
Contravaloarea tichetelor de masă acordate salariaților	30	19277

VI. Cheltuieli de inovare **)	Nr. rd.	31.12.2007	31.12.2008
- chelt.de inovare finalizate în cursul perioadei	31	0	0
- chelt.de inovare în curs de finalizare în cursul perioadei	32	0	0
- chelt.de inovare abandonate în cursul perioadei	33	0	0

Administrator,

Numele și prenumele :

RADULESCU CATIA-NICULINA

Semnătura _____

Stampila unității



Intocmit,

Numele și prenumele :

GRANCEA FLORIANA

Calitatea :

DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de înregistrare în organismul profesional :

Semnătura _____

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Formularul 40 - pagina 1

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01	10705	0	0	X	10705
Alte imobilizari	02	49398	0	0	X	49398
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	03	0	0	0	X	0
TOTAL (rd.01 la 03)	04	60103	0	0	X	60103
Imobilizari corporale						
Terenuri	05	14902912	1910816	43	X	16813685
Constructii	06	6426463	25844874	0	0	32271337
Instalatii tehnice si masini	07	240762	29550	15872	12374	254440
Alte instalatii, utilaje si mobilier	08	54423	0	2827	2827	51596
Avansuri si imobilizari corporale in curs	09	14282835	141904	13451617	X	973122
TOTAL (rd.05 la 09)	10	35907395	27927144	13470359	15201	50364180
Imobilizari financiare	11	20294156	1251	0	X	20295407
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.04+10+11)	12	56261654	27928395	13470359	15201	70719690

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	13	10705	0	0	10705
Alte imobilizari	14	48513	590	0	49103
TOTAL (rd.13+14)	15	59218	590	0	59808
Imobilizari corporale					
Terenuri	16	0	283	0	283
Constructii	17	986534	685161	0	1671695
Instalatii tehnice si masini	18	105621	42957	15661	132917
Alte instalatii, utilaje si mobilier	19	13140	5210	2232	16118
TOTAL (rd.16 la 19)	20	1105295	733611	17893	1821013
AMORTIZARI - TOTAL (rd.15+20)	21	1164513	734201	17893	1880821

SITUATIA PROVIZIOANELOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

* Formularul 40 - pagina 2

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Provizioane constituite in cursul anului	Provizioane reluate la venituri	Sold final (col.13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	22	0	0	0	0
Alte imobilizari	23	0	0	0	0
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	24	0	0	0	0
TOTAL (rd.22 la 24)	25	0	0	0	0
Imobilizari corporale					
Terenuri	26	0	0	0	0
Constructii	27	0	0	0	0
Instalatii tehnice si masini	28	0	0	0	0
Alte instalatii, utilaje si mobilier	29	0	0	0	0
Avansuri si imobilizari corporale in curs	30	0	0	0	0
TOTAL (rd.26 la 30)	31	0	0	0	0
Imobilizari financiare	32	0	0	0	0
PROVIZIOANE PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.25+31+32)	33	0	0	0	0

Administrator,

Numele si prenumele :

RADULESCU CATIA NICULINA

Intocmit,

Numele si prenumele :

GRANCEA FLORIANA

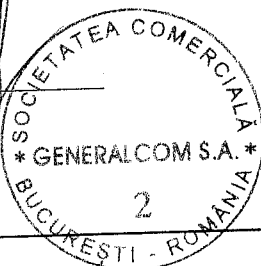
Calitatea :

DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de inregistrare in organismul profesional :

Semnătura

Stampila unității



Semnătura

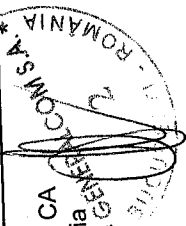
S.C. GENERALCOM SA

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII

la data de 31 decembrie 2008

Elementa al capitalului propriu	Sold la		Cresteri Total din care:	Prin transfer 3	Reduceri Total din care: 4	Prin transfer 5	Sold la 31 decembrie 2008 6
	1 1 ianuarie 2008	2					
0	1,491,905	10,323,206					11,815,111
Capital subscris varsat							
Prime de capital							
Rezerve din reevaluare	298,381	337,354					635,735
Rezerve legale							
Rezerve statutare sau contractuale	24,362,269	1,288,784					25,651,053
Alte rezerve							
Rezerve din conversie							
Actiuni proprii	1,446,531						1,446,531
Sold debitor							
Rezultatul reportat							
Pierdere neacoperita							
Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS mai putin IAS 29	413,088						413,088
Sold creditor							
Sold debitor	1,446,531						1,446,531
Rezultatul reportat provenit din trecerea la aplicarea Dir.IV							
Sold creditor							
Sold debitor							
Rezultatul reportat provenit din modif. politicilor contabile							
Sold creditor							
Sold debitor							
Rezultatul reportat provenit din corect. erorilor fundamentale							
Sold creditor							
Sold debitor							
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare							
Sold creditor							
Sold debitor	2,577,963	5,746,483			2,577,963		5,746,483
Rezultatul exercitiului financiar							337,354
Repartizarea profitului							
Total capitaluri proprii	29,143,606	17,695,827	0	2,577,963	0	2,577,963	43,924,116

Intocmit,

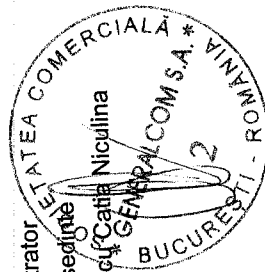
Director Economic
Grancea FlorianaAdministrator,
Vicepresedințe CA
Radulescu Căția

Active imobilizate

lei

Elemente de active	Valoare bruta				Deprecieri (amortizare si provizioane)			
	Sold la 1 ianuarie 2008		Sold la 31 decembrie 2008		Sold la 1 ianuarie 2008		Sold la 31 decembrie 2008	
	1	2	3	4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7
0								
Imobilizari necorporale	60,103			60,103	59,218	590		59,808
Imobilizari corporale	35,907,395	27,927,144	13,470,359	50,364,180	1,105,295	733,611	17,893	1,821,013
Terenuri	14,902,912	1,910,816	43	16,813,685		283		283
Constructii	6,426,463	25,844,874		32,271,337	986,534	685,161		1,671,695
Instalatii tehnice	240,762	29,550	15,872	254,440	105,621	42,957	15,661	132,917
Instalatii si mobilier	54,423	0	2,827	51,596	13,140	5,210	2,232	16,118
Imobilizari in curs	14,282,835	141,904	13,451,617	973,122				
Imobilizari financiare	15,285,583	5,009,824	0	20,295,407	0	0	0	0
Titluri de participare	13,917,877	3,493,772		17,411,649				
Interese de participare	1,315,345	1,514,801		2,830,146				
Creante imobilizate	52,361	1,251		53,612				
Total	51,253,081	32,936,968	13,470,359	70,719,690	1,164,513	734,201	17,893	1,880,821

Intocmit,
Director Economic,
Grancea Floriana



Administrator
Vicepresedinte
Radulescu-Catina Niculina

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli

PROVIZIOANE PT. RISCURI SI CHELTUIELI

Denumirea provizionului	Sold la 01.01.2008	Transferuri		Sold la 31.12.2008
		In cont	din cont	
Proviz pt.chelt. judecata	5,022		2,567	2,455
Proviz pt. Penalitati	4,089			4,089
Proviz pt. Impozite	26,593		837	25,756
Total	35,704	0	3,404	32,300

PROVIZIOANE PT. DEPRECIEREA CREATELOR

Denumirea provizionului	Sold la 01.01.2008	Transferuri		Sold la 31.12.2008
		In cont	din cont	
Proviz chirii	108,231	21,380	92,631	36,980
Proviz pt utilitati	7,704		7,704	0
proviz pt. alte debite	0		0	0
Total	115,935	21,380	100,335	36,980

Transferurile din conturile de provizioane pentru riscuri si cheltuieli precum si pentru deprecierea creantelor s-au inregistrat odata cu recuperarea partiala sau integrala a debitelor de la clienti .

Administrator
Vicepresedinte
Radulescu Catiia Niculina



Intocmit,
Director Economic
Grancea Floriana

Repartizarea profitului

Destinatia	Suma
Profit net de repartizat la 31.12.2008:	5,746,483
- rezerva legala	337,354
-acoperirea pierderii fiscale	
-dividende	
-alte rezerve	
Profit nerepartizat la 31.12.2008:	5,409,129

lei

Consiliului de Administratie propune ca profitul net sa fie repartizat dupa cum urmeaza:

337,354 rezerve legale
 5,408,489 dividende
 640 alte rezerve

Administrator
 Vicepresedinte
 Radulescu Catiia Niculina



Intocmit,
 Director Economic
 Grancea Floriana

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Grancea Floriana".

Nota 4

Analiza rezultatului din exploatare la 31.12.2008

lei

Indicatorul		Exercitiul precedent	Exercitiul curent
0		1	2
1	Cifra de afaceri neta	9,390,779	16,275,944
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)	7,285,623	4,009,826
3	Cheltuielile activitatii de baza		
4	Cheltuielile activitatilor auxiliare		
5	Cheltuielile indirecte de productie		
6	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	2,105,156	12,266,118
7	Cheltuielile de desfacere		
8	Cheltuieli generale de administratie	1,678,532	1,482,143
9	Alte venituri din exploatare	7,679,820	1,315,534
10	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	8,106,444	12,099,509

Administrator
Vicepresedinte
Radulescu Catia



Intocmit,
Director Economic,
Grancea Floriana

Situatia creantelor si a datoriilor

lei

Creante	Sold la 31 decembrie (col. 2+3)	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
0	1	2	3
TOTAL, din care:	1,126,758	1,086,171	40,588
Cienti	506,899	506,899	
Cienti incerti	40,588		40,588
Cienti -facturi de intocmit	182,991	182,991	
Decontari privind asociatii	-12	-12	
Dobanzi de incasat	873	873	
Alte creante imobilizate	51,409	51,409	
TVA de recuperat	306,600	306,600	
Impozit pe profit	37,410	37,410	
Din care se scad :			
Proviz.ptr.deprecierea creantelor clienti	36,980		

Datorii	Sold la 31 decembrie (col. 2+3)	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1	2	3	4
TOTAL, din care:	35,237,586	8,696,430	19,481,781	7,059,375
Credite pentru investitii	34,247,512	7,706,356	19,481,781	7,059,375
Alte imprunuturi si datorii asimilate	25,642	25,642		
Furnizori	28,819	28,819		
Furnizori -fact nesosite	153,847	153,847		
Cienti creditorii	18	18		
Personal salarii datorate	30,034	30,034		
Datorii cu personalul si asigurarile sociale	30,009	30,009		
Alte datorii fata de stat si institutii publice	22,503	22,503		
Dobanzi de platit	66,616	66,616		
Dividende	32,308	32,308		
Creditori diversi	600,277	600,277		
Dobanzi credite (nu figureaza in post bilantier)	6,250,560	1,912,294	3,430,314	907,952

Garantiile constituite de societate in vederea garantarii rambursarii imprumuturilor pentru investitii acordate de banci

- 1) - Suma ramasa de rambursat la 31.12.2008, 9.033.180,07lei
 -Rata dobanzii aferente creditului acordat este de 2,5%pe an +EURIBOR la trei luni.
 -Garantii acordate : cesiune creante clienti, bilet la ordin in alb
 ipoteca asupra a doua imobile pentru suma de 14.077.200lei
 -Valoarea initiala a creditului 14.077.200lei
- 2) - Suma ramasa de rambursat la 31.12.2008, 4.546.079,84lei
 -Rata dobanzii aferente creditului acordat este de 2,5%pe an +EURIBOR la trei luni.
 -Garantii acordate : cesiune creante clienti
 -Valoarea initiala a creditului 5.054.280lei

- 3) - Suma ramasa de rambursat la 31.12.2008, 3.412.419,16lei
-Rata dobanzii aferente creditului acordat este de 3%pe an +EURIBOR la trei luni.
-Garantii acordate : cesiune creante clienti, bilet la ordin in valoare de 2.000.000eur
ipoteka asupra unui imobil pentru suma de 7.335.815lei
-Valoarea initiala a creditului 7.335.815lei
- 4) - Suma ramasa de rambursat la 31.12.2008, 1.891.312,16lei
-Rata dobanzii aferente creditului acordat este de 2,5%pe an +EURIBOR la 1 luna.
-Garantii acordate : cesiune creante clienti, bilet la ordin in val.de 700.000eur
-Valoarea initiala a creditului 2.498.928,58lei
- 5) - Suma ramasa de rambursat la 31.12.2008, 15.364.521,07lei
-Rata dobanzii aferente creditului acordat este de 1,9875%pe an +EURIBOR la 1 luna.
-Garantii acordate : cesiune creante clienti, bilet la ordin in alb
ipoteka asupra a patru imobile pentru suma de 13.718.760lei
-Valoarea initiala a creditului 13.718.760lei in anul 2007
-Valoare suplimentata a creditului 1.332.614,15 in anul 2008

Administrator
Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina



Intocmit,
Director Economic
Grancea Floriana

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Grancea Floriana".

Principii, politici si metode contabile

Situatiile financiare, la data de 31.12.2008 ,sunt intocmite pe baza Ordinului nr. 1752/2005 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Directiva a IV-a a Comunităților Economice Europene

-principiul contabilitatii de angajament, ceea ce inseamna ca veniturile si cheltuielile se recunosc in momentul angajarii lor si nu in momentul incasarii, respectiv a platii.

-principiul continuitatii activitatii, ceea ce presupune ca intreprinderea isi continua in mod normal functionarea intr-un viitor previzibil fara a intra in imposibilitatea continuarii activitatii sau fara reducerea semnificativa a acesteia.

-principiul permanentei metodelor, presupunind continuitatea aplicarii acelorasi reguli si norme privind evaluarea, inregistrarea in contabilitate si prezentarea elementelor patrimoniale si a rezultatelor , asigurind comparabilitatea in timp a informatiilor contabile

-principiul prudentei – valoarea fiecarui element fiind determinata in baza acestui principiu. S-a tinut seama de toate ajustarile de valoare datorate deprecierilor, indiferent daca rezultatul financiar este profit sau pierdere. Titlurile de participare pe termen lung s-au evaluat la cost istoric mai putin eventualele ajustari pentru pierdere. Avand in vedere ca titlurile de participare pe termen lung, reprezinta actiuni cotate pe piata de capital, iar valoarea de cotație din ultima zi de tranzactionare a fost mai mare decat valoarea contabila a acestora , in baza acestui principiu nu s-au inregistrat cresterile de valoare.

In ceea ce privesc furnizorii si alte datorii de plata acestea sunt inregistrate la costul istoric; amortizarea imobilizarilor corporale se face prin metoda lineara, iar duratele de folosinta sunt cele din L.15/1994 cu modificarile si completarile ulterioare; costurile cu intretinerile si reparatiile sunt inregistrate in contul de profit si pierdere in momentul efectuării lor iar veniturile obtinute din vanzarea diverselor bunuri sunt inregistrate in momentul in care riscurile si beneficiile semnificative aferente dreptului de proprietate sunt transferate cumparatorului.

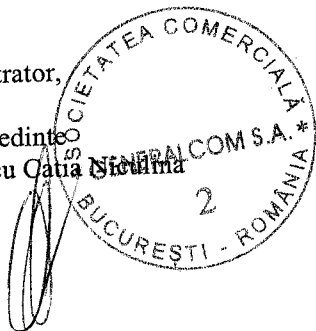
Facturarea chiriilor se face in prima zi a lunii, la cursul comunicat de BNR valabil pentru acea zi. Pentru neplata facturilor in termen de 10 zile se calculeaza penalitati.

In ceea ce priveste scoaterea din evidenta la vanzare a actiunilor, metoda folosita este „costul mediu ponderat” - CMP .

Administrator,

Vicepresedinte

Radulescu Catalina



Intocmit,

Director Economic
Grancea Floriana

NOTA 7


Participatii si surse de finantare la 31 decembrie 2008

1 Participatii	74,06%	SC Centrofarm SA	
	Capital social		13,711,706 lei
	Rezerve		29,872,163 lei
	Profit /pierdere		-10,068,036 lei
	24,59%	SC Sintofarm SA	
	Capital social		9,651,910 lei
	Rezerve		1,076,981 lei
	Profit /pierdere		-1,341,994 lei
2 Capital social subscris			11,815,111 lei
Capital social varsat			11,815,111 lei
3 Actiuni			118,151,114 buc
Valoare nominala			0.10 lei
4 Actiuni rascumparate		de catre Generalcom SA	1,363,755 buc.
Actiuni Generalcom detinute de Centrofarm SA			225,132 buc.
5 Actiuni emise in timpul exercitiului			
-tipul de actiuni: actiuni nominative dematerializate			103,232,064 buc.
-numar de actiuni emise			10,323,206 lei
-valoarea nominala totala			
6 Obligatiuni emise			

Administrator,
Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina




Intocmit,
Director Economic
Grancea Floriana



Nota nr.8

**Informații privind salariații , administratorii și directorii
S.C. GENERALCOM S.A. în anul 2008**

**I. Indemnizații acordate membrilor organelor de administrație,
conducere, și de supraveghere:**

Indemnizații acordate directorului general în baza
contractului de mandat conform Legii 31/1990 390.330lei

II. Salariați

Numar mediu de salariați cu defalcarea pe fiecare categorie:

-conducere - 4
-personal operativ - 11

Fond salarii platite pentru salariați aferente exercitiului 479.722 lei

Cheltuieli cu asigurarile sociale aferente
salariilor și contractului de mandat al directorului general 238.462 lei

Administrator,

Vicepresedinte

Radulescu Catalina Niculina



Intocmit,

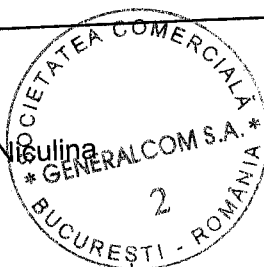
Director Economic
Grancea Floriana

A handwritten signature in black ink.

Principali indicatori economico - financiari

INDICATORI	Exercitiul precedent 2007	Exercitiul curent 2008
INDICATORI DE PROFITABILITATE		
1. Rata rentabilitatii capitalului angajat	5.14	9.57
<u>Profit inainte de impozitare</u>	3,046,553	6,747,085
Capitalul angajat	59,273,324	70,528,947
2. Rata rentabilitatii veniturilor din exploatare	86.32	74.34
<u>Profit brut din exploatare</u>	8,106,444	12,099,509
Cifra de afaceri	9,390,779	16,275,944
INDICATORI DE ACTIVITATE		
1. Viteza de rotatie a debitelor -clienti	9.94	12.28
<u>Sold mediu clienti</u> *365 zile	255,614	547,487
Cifra de afaceri	9,390,779	16,275,944
2. Viteza de rotatie a creditelor -furnizori	0.33	4.10
<u>Sold mediu furnizori</u> *365 zile	8,506	182,667
Cifra de afaceri	9,390,779	16,275,944
3. Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0.17	0.24
<u>Cifra de afaceri</u>	9,390,779	16,275,944
Active imobilizate	55,097,141	68,838,869
4. Viteza de rotatie a activelor totale	0.14	0.21
<u>Cifra de afaceri</u>	9,390,779	16,275,944
Total active	66,546,262	79,225,377
INDICATORI DE RISC		
1. Gradul de indatorare	124.74	77.97
<u>Capital imprumutat</u>	36,354,811	34,247,512
Capitaluri proprii	29,143,606	43,924,116
INDICATORI DE LICHIDITATE		
1. Lichiditate curenta	1.57	1.17
<u>Active curente</u>	11,387,861	10,189,992
Datorii curente	7,272,938	8,696,430
2. Lichiditatea imediata	1.57	1.17
<u>Active curente - stocuri</u>	11,387,732	10,189,863
Datorii curente	7,272,938	8,696,430

Administrator,
Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina



Intocmit,
Director Economic
Grancea Floriana

Alte informatii

a) Informatii cu privire la societate:

S.C. Generalcom SA, societate pe actiuni deschisa, este persoana juridica romana, cu capital integrat privat.

Sediul Societatii este in Romania, Bucuresti, sector 1, Cal. Plevnei nr.53, cu nr. de inregistrare la Registrul Comertului J40/140/1991; cod unic de inregistrare 361200.

S.C. Generalcom SA nu are deschise sucursale sau filiale.

Capital social

Capitalul social subscris si varsat este de 11.815.111,4lei, echivalentul a 118.151.114 actiuni cu valoare nominala de 0,10lei

Structura actionarilor care detin un procent mai mare sau egal cu 10 se prezinta astfel:

BONTE ALAIN LOUIS MICHEL EMILE	43,22%
IBERESTATE INTERNATIONAL HOLDING S.A	39,65%

Obiectul de activitate

SC Generalcom SA are ca obiect principal de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

b) Informatii privind relatiile intreprinderii cu alte intreprinderi la care detin titluri de participare:

SC Generalcom SA detine titluri de participare in procent de 74,06% la SC Centrofarm SA, 24,59% la SC Sintofarm SA, obtinute prin participarea la majorarile de capital social ale respectivelor societati si cumparare de actiuni de pe piata de capital .

S.C. Centrofarm SA cu sediul social in Calea Plevnei 53 et. 1, sector 1, Bucuresti , este o societate care are ca obiect principal de activitate este comertul cu amanuntul a produselor farmaceutice. Exista relatii de natura comerciala intre SC. Generalcom SA si SC Centrofarm SA acestea fiind definite prin contractele de inchiriere dintre cele doua societati, SC Generalcom SA fiind proprietara spatiilor comerciale inchiriate. Valoarea lunara a chiriilor este de 36.473euro si 93.890lei.

Tot in acest an Generalcom SA a achizitionat mai multe spatii comerciale de la Centrofarm SA, operatiune inceputa in anul 2007 prin plata unui avans din valoarea acestora si finalizata in anul 2008.

Aceste tranzactii au fost incheiate in conditii normale de piata, valoarea avansului de 50% , a fost de 14.282.835lei iar in anul 2008 a fost achitata suma de 14.282.835lei.

SC Sintofarm SA cu sediul in Str. Ziduri intre Vii nr. 22, sector 2, Bucuresti este o societate care are ca obiect principal de activitate fabricarea produselor farmaceutice de baza.

c) Bazele de actualizare a disponibilitatilor , datorilor si creantelor in valuta:

Disponibilitatile si alte valori de trezorerie, creantele si datoriile in valuta au fost evaluate la 31.12.2008, la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil la data incheierii exercitiului financiar, respectiv 3,9852lei/EUR, 2,8342lei/USD.

d) Informatii referitoare la impozitul pe profit current:

Rezultatul brut (conform declaratiei de impozit pe profit a anului 2008), realizat in anul 2008 este de 6.747.085lei.

A fost diminuat cu urmatoarele sume:

- 337.354 lei distribuita la rezerve legale
- 13.388lei amortizare fiscala
- 94.141lei venituri neimpozabile reluari de provizioane)

si majorat cu cheltuieli nedeductibile :

- 137.771lei cheltuieli cu sponsorizarile
- 16.734lei cheltuieli cu amortizarea nedeductibila
- 13.847lei cheltuieli cu provizioanele
- 88.383lei alte cheltuieli

Astfel a rezultat un profit impozabil de 6.558.937lei, impozitul pe profit -16% - fiind de 1.049.430lei din care s-au sczut cheltuielile cu sponsorizarea in suma de 48.828lei. Profitul net pe anul 2008 este de 5.746.483lei.

Toate aceste elemente referitoare la impozitul pe profit se regasesc in Declaratia privind impozitul pe profit si in situatia financiara Contul de profit si pierdere la 31.12.2008.

e) Cifra de afaceri

Cifra de afaceri pe anul 2008 este de 16.275.944 si provine din activitatea de baza a societatii si anume din inchirierea bunurilor imobile proprietate sau inchiriate.

f) Evenimente ulterioare datei bilantului

Evenimentele importante ulterioare datei bilantului nu au existat.

g) Explicatii despre veniturile si cheltuieli in avans

Veniturile in avans reprezinta chiriile incasate in avans conform contractelor de inchiriere incheiate, la 31.12.2008 soldul fiind zero.

Cheltuielile in avans sunt aferente asigurarilor bunurilor imobile, a comisiunilor bancare percepute la data imprumuturilor pe o perioada de 1 an, a abonamentelor de reviste de specialitate si a altor servicii. Soldul cheltuielilor in avans la 31.12.2008 este de 196.516lei .

Societatea nu a inregistrat in anul 2008, venituri sau cheltuieli extraordinare.

h) Informatii contracte leasing

Societatea avea in derulare la inceputul anului 2008 un numar de 3 contracte de leasing (leasing financiar) prin care s-au achizitionat 3 autoturisme. Ratele achitate pana la 31.12.2008 sunt in suma de 48.497,45leilei , dobanda de platit aferenta perioadelor viitoare este de 1.697,70lei.

i) Onorarii platite auditorilor pe anul 2008

- onorariu pentru auditorul financiar a fost de 10.419lei fara TVA
- onorariul pentru auditorul intern a fost de 10.800lei fara TVA

j) Dobanzi imprumuturi

La 31.12.2008 dobanzile de plata ale societatii aferente creditelor pe termen mediu si lung sunt de 6.250.560 lei, actualizate la cursul comunicat de BNR, valabil la data incheierii exercitiului financiar, de 3.9852lei/eur.

j) Dobanzi imprumuturi

La 31.12.2008 dobanzile de plata ale societatii aferente creditelor pe termen mediu si lung sunt de 6.250.560 lei, actualizate la cursul comunicat de BNR, valabil la data incheierii exercitiului financiar, de 3.9852lei/eur.

k) Angajamente sub forma garantiilor:

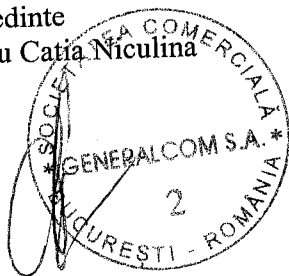
Garantiile constituite de societate sunt aferente imprumuturilor bancare. Acestea imprumuturi s-au garantat prin ipotecarea unor bunuri imobile, cesiune de creante clienti si bilete la ordin asa cum sunt prezentate la Nota explicative 5- "Situatia creantelor si datoriilor"

p) alte informatii

În cursul anului 2008 societatea a inregistrat o crestere a activelor corporale si necorporale, prin achizitii de noi imobile si prin transformari si modernizări a celor existente in valoare de 14.456.785lei.

Din vânzarea activelor (ap. tehnologica de birou, autoturisme) s-au obținut valori mai mari decât valoarea rămasă neamortizată de recuperat.

Administrator,
Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina



Intocmit,
Director Economic
Grancea Floriana

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Grancea Floriana".

S.C. GENERALCOM S.A.

***RAPORTUL AUDITORULUI
INDEPENDENT
- 2008-***

Auditor Financiar
C.I.P.L. EXPERT AUDIT S.R.L.

CUPRINS

Pagina

- 3 Raportul auditorului independent
- 4 Bilanț
- 5 Contul de profit și pierderi
- 6 Situația fluxurilor de trezorerie
- 7 Situația modificărilor de capital
- 8-15 Note la Situațiile Financiare Anuale



Activități de contabilitate și revizie contabilă,
Audit financiar,
Consultanță în domeniul financiar - contabil
Capital social 200 RON,
C.I.F. 17067196, Nr. Reg. Comerțului J40/21593/2004
Aut. CAFR 559 / 2004, Aut. CECCAR 002867 / 2005
Cont RO51 BTRL 0450 1202 D261 68XX
Banca: TRANSILVANIA AG. GARA DE NORD
*Sediul social: Str. Fabrica de Gheață nr. 19, bl. 96 et.6, ap.38,
sector 2, București, Tel/Fax: 240 4266;*
*Birouri: Str. Precupeții Vechi nr.50-52, Corp B, etaj 3, sector 2;
București;*
tel: 0314252048; fax: 0314252049
tel. mobil: 0749 010021

Nr.925/27 martie 2009

Către,
Acționarii și Consiliul de Administrație
S.C. GENERALCOM S.A.

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

1. Noi am auditat Situațiile Financiare ale S.C. GENERALCOM S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2008, întocmite conform reglementărilor românești armonizate cu Directivele Europene și Standardele Internaționale de Contabilitate, care se referă la:

- Cifra de afaceri	16.275.944 lei
- Profit net	5.746.483 lei
- Capitaluri proprii	43.924.116 lei

Responsabilitatea pentru întocmirea acestor situații financiare revine conducerii Societății. Responsabilitatea noastră este aceea de a exprima, pe baza auditului, o opinie asupra acestor conturi anuale.

2. Noi am auditat Situațiile Financiare amintite în paragraful 1 în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA"). Aceste standarde cer ca noi să planificăm și să efectuăm auditul astfel încât să obținem toate informațiile și explicațiile pe care le considerăm necesare pentru a obține o asigurare satisfăcătoare că situațiile financiare nu conțin erori materiale. Un audit include examinarea, pe bază de teste, a documentelor suport ale sumelor prezentate în situațiile financiare. Un audit include, de asemenea, atât evaluarea principiilor contabile folosite și a estimărilor semnificative făcute de conducere, cât și a prezentării generale a situațiilor financiare. Considerăm că auditul efectuat furnizează o bază rezonabilă pentru opinia noastră.

3. În opinia noastră, situațiile financiare menționate în primul paragraf reflectă în mod fidel patrimoniul, situația financiară și performanțele financiare ale societății la 31 decembrie 2008 în conformitate cu normele românești de contabilitate conforme cu directivele europene.

București 27 martie 2009,

AUDITOR FINANCIAR

C.I.P.L. EXPERT AUDIT S.R.L.

LENUTA PETRE



GENERALCOM S.A.**BILANȚ**
la 31.12.2008*(Toate valorile sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)*

	Notes	31.12.07 RON	%	31.12.08 RON	%	Modificari fata de anul precedent	
						RON	in %
Active fixe							
Imobilizari necorporale	1.1.	885	0.0%	295	0.0%	(590)	-66.7%
Imobilizari corporale	1.2.	34,802,100	43.9%	48,543,167	61.3%	13,741,067	39.5%
Imobilizari financiare	1.3.	20,294,156	25.6%	20,295,407	25.6%	1,251	0.0%
Total active fixe		55,097,141	69.5%	68,838,869	86.9%	13,741,728	24.9%
Active circulante							
Stocuri		129	0.0%	129	0.0%	-	0.0%
Creante comerciale	2. 5.	283,867	0.4%	744,906	0.9%	461,039	162.4%
Alte creanțe	5.	(3,014)	0.0%	344,872	0.4%	347,886	-11542.3%
Investiții pe termen scurt		5,858,534	7.4%	5,648,607	7.1%	(209,927)	-3.6%
Disponibilitati banesti		5,248,345	6.6%	3,451,478	4.4%	(1,796,867)	-34.2%
Active circulante		11,387,861	14.4%	10,189,992	12.9%	(1,197,869)	-10.5%
Cheltuieli in avans		61,260	0.1%	196,516	0.2%	135,256	220.8%
Total active curente		11,449,121	17.2%	10,386,508	13.1%	(1,062,613)	-9.3%
TOTAL ACTIV		66,546,262	100.0%	79,225,377	100.0%	12,679,115	19.1%
Obligatii							
Furnizori	5.	30,906	0.0%	182,667	0.2%	151,761	491.0%
Avansuri de la clienti		106	0.0%	18	0.0%	(88)	-83.0%
Credite bancare		6,318,136	9.5%	7,706,356	9.7%	1,388,220	22.0%
Alte obligatii de plata		923,790	1.4%	807,389	1.0%	(116,401)	-12.6%
Total obligatii pe termen scurt		7,272,938	10.9%	8,696,430	11.0%	1,423,492	19.6%
Subventii pentru investitii					0.0%	-	
Total pasive curente		7,272,938	10.9%	8,696,430	11.0%	1,423,492	19.6%
Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an							
Imprumuturi bancare		30,036,675	45.1%	26,541,156	33.5%	(3,495,519)	-11.6%
Alte obligatii		23,229	0.0%		0.0%	(23,229)	
intr-o perioada mai mare de un an		30,059,904	45.2%	26,541,156	33.5%	(3,518,748)	-11.7%
Provizioane		35,704	0.1%	32,300	0.0%	(3,404)	-9.5%
Venituri inregistrate in avans		34,110	0.1%	31,375	0%	(2,735)	-8.0%
Active curente nete		4,176,183	6.3%	1,690,078	2.1%	(2,486,105)	-59.5%
Total active mai putin pasive curente		59,273,324	89.1%	70,528,947	89.0%	11,255,623	19.0%
Patrimoniul net		29,143,606	43.8%	43,924,116	55.4%	14,780,510	50.7%
Capitaluri proprii							
Capital social	7	1,491,905	2.2%	11,815,111	14.9%	10,323,206	691.9%
Rezerve legale		298,381	0.4%	635,735	0.8%	337,354	113.1%
Alte rezerve		24,362,269	36.6%	25,651,053	32.4%	1,288,784	5.3%
Actiuni proprii		(1,446,531)	-2.2%	(1,446,531)	-1.8%	-	0.0%
Rezultat reportat		1,859,619	2.8%	1,859,619	2.3%	-	0.0%
Rezultat curent		2,577,963	3.9%	5,746,483	7.3%	3,168,520	122.9%
Profit repartizat	3	-	0.0%	(337,354)	-0.4%	(337,354)	#DIV/0!
Total capitaluri proprii		29,143,606	43.8%	43,924,116	55.4%	14,780,510	50.7%
TOTAL PASIV		66,546,262	100.0%	79,225,377	100.0%	12,679,115	19.1%

GENERALCOM S.A.**CONTUL DE REZULTATE**

la 31.12.2008

(Toate valorile sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

	Note	31.12.07	%	31.12.08		Modificari fata de anul precedent	
						RON	in %
Cifra de afaceri		9,390,779	100.0%	16,275,944	100.0%	6,885,165	73%
Cost din exploatare		(4,404,799)	-46.9%	(5,491,969)	-33.7%	(1,087,170)	25%
Profit brut		4,985,980	53.1%	10,783,975	66.3%	5,797,995	116%
Alte venituri		7,679,820	81.8%	1,315,534	8.1%	(6,364,286)	-83%
Alte cheltuieli		(4,559,356)	-48.6%		0.0%	4,559,356	-100%
Profit din exploatare	4.	8,106,444	86.3%	12,099,509	74.3%	3,993,065	49%
Venituri financiare		848,426	9.0%	502,351	3.1%	(346,075)	-41%
Cheltuieli financiare		(5,908,317)	-62.9%	(5,854,775)	-36.0%	53,542	-1%
Rezultat financiar		(5,059,891)	-53.9%	(5,352,424)	-32.9%	(292,533)	6%
Profit/Pierdere bruta		3,046,553	32.4%	6,747,085	41.5%	3,700,532	121%
Impozit pe profit		(468,590)	-5.0%	(1,000,602)	-6.1%	(532,012)	114%
PROFIT/PIERDERE NETA		2,577,963	27.5%	5,746,483	35.3%	3,168,520	123%

**Situatia fluxurilor de trezorerie
la data de 31.12.2008**

LEI

Metoda indirecta	Suma
Fluxuri de numerar din activitati de exploatare	5,746,483
Rezultat net	28,839,362
Modificarile pe parcursul perioadei ale capitalului circulant	
Ajustari pentru elementele nemonetare si alte elemente incluse in activitatile de investitii	731,462
Numerar net din activitati de exploatare(A)	35,317,307
Fluxuri de numerar din activitati de investitii	-5,008,573
Investitii financiare	
Incasari din investitii financiare	-27,927,144
Achizitii mijloace fixe	
Venituri din active cedate	4,535,042
Imprumuturi banacare pt. activitatea de investitii	-6,642,341
Rambursari imprumuturi banacare pt. activitatea de investitii	
Venituri din titluri de plasament cedate	-35,043,016
Numerar net din activitati de investitii (B)	
Fluxuri de numerar din activitati de finantare	349,386
Dobanzi incasate	-2,420,544
Dobanzi platite	
Rambursari imprumuturi banacare pe termen scurt	
Imprumuturi de la asociati	
Rambursari imprumuturi asociati	-2,071,158
Numerar net din activitati de finantare (C)	
Cresterea/descresterea neta a numerarului si a echivalentelor de numerar (A+B+C)	-1,796,867
	5,248,345
Numerar la inceputul perioadei	3,451,478
Numerar la sfarsitul perioadei	
Cresterea/descresterea neta a numerarului si a echivalentelor de numerar (A+B+C)	-1,796,867

S.C.GENERALCOM S.A.

**Situatia modificarilor capitalului propriu
la data de 31.12.2008**

RON

Element al capitalului propriu	Sold la 1 ianuarie 2008	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2008
		Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfe	
0	1	2	3	4	5	6
Capital subscris varsat	1,491,905	10,323,206				11,815,111
Actiuni proprii	1,446,531					1,446,531
Rezerve din reevaluare	0					0
Rezerve legale	298,381	337,354				635,735
Rezerve reprezentand surplusul din rezerve din reevaluare	0					0
Rezerve statutare sau contractuale	0					0
Alte rezerve	24,362,269	1,288,784				25,651,053
Rezerve din conversie	0					0
Rezultatul reportat	0					0
Sold creditor	1,859,619					1,859,619
Sold debitor	0					0
Rezultatul exercitiului financiar	0					0
Sold creditor	2,577,963	5,746,483		2,577,963		5,746,483
Sold debitor	0					0
Sold debitor ct.129, profit repartizat	0	337,354		0		337,354
Total capitaluri proprii	29,143,606	17,358,473	0	2,577,963	0	43,924,116

S.C. GENERALCOM S.A.**Note la Situațiile financiare anuale****pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2008***(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)***9. SITUAȚIA FINANCIARA A FIRMEI**

Principalele mase financiare ale firmei prezintă următoarea variație la 31.12.2008 fata de 31.12.2007:

- *Capital de lucru* - 2.483.370 lei
- *Necesar de fond de rulment* 701.715 lei
- *Trezoreria* - 3.185.087 lei

Capitalul de lucru a scăzut de la 4.142.073 lei în 2007 la 1.658.703 lei în 2008, în principal, ca urmare a achizițiilor de noi imobile și terenuri efectuate în cursul anului 2008.

Situația financiară a firmei pe piață reiese din rațiunile următoare:

Indicatori	31.12.2007	31.12.2008	Remarci
<u>Rațiuni de finanțare</u>			
<i>Lichiditate curentă</i>	1.57	1.19	Capacitate bună a firmei de a-și onora obligațiile către terți
<i>Rata rapidă</i>	1.57	1.19	Societatea nu deține stocuri cu valori mari
<i>Rata de îndatorare (%)</i>	56	44	Trend favorabil
<i>Rata profitului din exploatare (%)</i>	86	74	Trend nefavorabil
<i>Rata profitului (%)</i>	27.45	35.3	Trend favorabil

Principalii indicatori economico-financiar sunt prezentați în anexa A.

10. ALTE INFORMAȚII

S.C. GENERALCOM S.A., cu sediul în București, Calea Plevnei nr.53, etaj 2, este înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J40/140/1991 având forma juridică de societate pe acțiuni.

Societatea are ca obiect de activitate principal activitatea de dezvoltare (promovare) imobiliară.

S.C. GENERALCOM S.A.**Note la Situațiile financiare anuale****pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2008***(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)***1. ACTIVE IMOBILIZATE****1.1 Imobilizări necorporale****a. Valoarea brută**

	Sold la 01.01.2008	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2008
Cheltuieli de constituire și cheltuieli de dezvoltare	10,705	0	0	10,705
Alte imobilizări	49,398	0	0	49,398
Avansuri și imobilizări corporale în curs	0	0	0	0
TOTAL imobilizări necorporale	60,103	0	0	60,103

b. Amortizare

	Sold la 01.01.2008	Amortizare înregistrată în cursul exercițiului	Reduceri	Sold la 31.12.2008
Cheltuieli de constituire și cheltuieli de dezvoltare	10,705	0	0	10,705
Alte imobilizări	48,513	590	0	49,103
Avansuri și imobilizări corporale în curs	0		0	0
TOTAL amortizare	59,218	590	0	59,808

c. Valoarea rămasă (valoarea netă)	885	x	x	295
---	------------	----------	----------	------------

1.2 Imobilizări corporale**a. COST (valoarea brută)**

	Sold la 01.01.2008	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2008
Terenuri	14.902.912	1.910.816	43	16.813.685
Construcții	6.426.463	25.844.874		32.271.337
Instalații tehnice și mașini	240.762	29.550	15.872	254.440
Mobilier și alte mijloace fixe	54.423	0	2.827	51.596
Avansuri și Imobilizări corporale în curs	14.282.835	141.904	13.451.617	973.122
TOTAL imobilizări corporale	35.907.395	27.927.144	13.470.316	50.364.180

b. Amortizare

	Sold la 01.01.2008	Amortizare înregistrată în cursul exercițiului	Reduceri	Sold la 31.12.2008
Terenuri	0	283	0	283
Construcții	986,534	685.161	0	1.671.695
Instalații tehnice și mașini	105,621	42.957	15.661	132.917
Mobilier și alte mijloace fixe	13,140	5.210	2.232	16.118
Imobilizări corporale în curs	0	0	0	0
TOTAL amortizare	1105,295	733.611	17.893	1.821.013

Ajustarea valorilor pentru depreciere

c. Valoarea rămasă (valoarea netă)	34802100	X	X	48.543.167
---	-----------------	----------	----------	-------------------

S.C. GENERALCOM S.A.**Note la Situațiile financiare anuale****pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2008***(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)***1.3 Imobilizări financiare**

	Sold la 01.01.2008	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2008
Titluri de participare	17.411.649	0	0	17.411.649
Interese de participare	2.830.146	0	0	2.830.146
Alte creanțe imobilizate	52.361	52.660	0	105.021
TOTAL imobilizări financiare	20.294.156	52.660	0	20.346.816

Imobilizările corporale sunt înregistrate la cost istoric mai puțin amortizarea cumulată aferentă și orice pierderi cumulate din depreciere deci s-a folosit tratamentul contabil de baza.

Activele imobilizate de natura obiectelor de inventar sunt trecute pe costuri odată cu trecerea lor în exploatare și conform reglementărilor contabile în vigoare acestea au fost scoase din bilanț și înregistrate în conturi în afara bilanțului.

Amortizarea se calculează prin metoda liniară de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor în conformitate cu Lg.15/1994 cu modificările și completările ulterioare. Terenurile nu se amortizează și se presupune a avea o viață nelimitată.

Întreținerea și reparațiile imobilizărilor corporale se trec pe cheltuieli atunci când apar, iar îmbunătățirile și modernizările activelor, care cresc valoarea sau durata de viață a acestora, sunt capitalizate. Câștigurile și pierderile generate de cedarea activelor sunt determinate prin raportarea la valoarea lor contabilă și sunt luate în considerare la determinarea profitului din exploatare.

În anul 2008 societatea a înregistrat o creștere a activelor corporale și necorporale, prin achiziții de noi imobile și prin transformări și modernizări a celor existente.

2. Ajustări și Provizioane

Denumirea provizionului	Sold la 01.01.2008	Transferuri		Sold la 31.12.2008
		In cont	din cont	
Proviz pt.chelt. judecata	5.022		2.567	2.455
Proviz pt. Penalitati	4.089			4.089
Proviz pt. Impozite	26.593		837	25.756
Total	35.704	0	3.404	32.300

Ajustări creanțe	Sold la 01.01.2008	Transferuri		Sold la 31.12.2008
		In cont	din cont	
Ajustări creanțe pentru chirii	108,231	21,380	92,631	36,980
Ajustări creanțe pentru utilitati	7,704		7,704	0
Ajustări creanțe pt. alte debite	0		0	0
Total	115,935	0	100,335	36,980

S.C. GENERALCOM S.A.**Note la Situațiile financiare anuale****pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2008***(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)***3. Repartizarea profitului**

Profitul net înregistrat la 31.12.2008 este în suma de 5,746,483 lei .

Consiliul de Administrație a propus repartizarea profitului net , după cum urmează :

- rezerve legale – 337,354 lei
- dividende - 5,408,489 lei
- alte rezerve - 640 lei

4. Analiza rezultatului din exploatare

Explicatii	31.12.07	%	31.12.08	Modificari fata de anul precedent	
				RON	in %
Cifra de afaceri	9.390.779	100,0%	16.275.944	100,0%	6.885.165 73%
Cost din exploatare	(4.404.799)	-46,9%	(5.491.969)	-33,7%	(1.087.170) 25%
Profit brut	4.985.980	53,1%	10.783.975	66,3%	5.797.995 116%
Alte venituri	7.679.820	81,8%	1.315.534	8,1%	(6.364.286) -83%
Alte cheltuieli	(4.559.356)	-48,6%		0,0%	4.559.356
Profit din exploatare	8.106.444	86,3%	12.099.509	74,3%	3.993.065 49%

Cifra de afaceri în sumă de 16.275.944 lei se compune din venituri din chirii.

5. Situația creanțelor și datoriiilor

La data de 31 decembrie 2008, societatea înregistrează creanțe comerciale în sumă de 744.906 lei, din care clienții incerți sunt în sumă de 40.587 lei pentru care sunt efectuate ajustări corespunzătoare ale soldurilor de clienți. Durata medie de încasare a creanțelor a crescut de la 10,9 zile în anul 2007 la 16,5 zile în anul 2008.

Datoriile sunt înregistrate la valoarea nominală și au o valoare totală de 35.237.586 din care datoriile pe termen lung sunt în sumă de 26.541.156 lei.

Datoriile comerciale sunt în sumă de 182.667 lei, durata medie de plată a furnizorilor crescând de la 1,2 zile în anul 2007 la 4,0 zile în anul 2008.

S.C. GENERALCOM S.A.

Note la Situațiile financiare anuale

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2008

(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

6. Principalele politici și metode contabile

a) Baza de contabilitate și raportare

Bilanțul a fost întocmit în baza costului istoric.

Moneda de raportare a societății este leul românesc nou („RON”).

b) Utilizarea estimărilor

Întocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMFP 1752/2005 cere ca managementul să facă anumite estimări și prezumții care afectează valoarea activelor și a datoriilor și descrierea activelor și datoriilor potențiale la data întocmirii situațiilor financiare precum și a veniturilor și cheltuielilor din timpul perioadei de raportare. Rezultatele reale pot fi diferite de aceste estimări. Aceste estimări sunt revizuite periodic și dacă se impune modificarea lor, ele sunt înregistrate în perioadele în care acestea devin cunoscute.

c) Imobilizări corporale

Duratele de viață estimate ale mijloacelor fixe, utilizate de societate, sunt în conformitate cu HG 2139/2004 și ar putea fi diferite de duratele de viață estimate potrivit Standardelor Internaționale de Raportare Financiară. Costurile ulterioare sunt amortizate pe durata utilă de viață rămasă a activului. Pentru terenuri nu se calculează amortizare.

d) Deprecierea mijloacelor fixe

Ori de câte ori evenimente sau anumite modificări indică faptul că valoarea contabilă a unui mijloc fix sau a unei imobilizări necorporale ar putea fi nerecuperabilă, este efectuat un test de depreciere a valorii activelor imobilizate. Atunci când valoarea contabilă a unui activ depășește valoarea recuperabilă, pierderea înregistrată din depreciere se regăsește în contul de profit și pierdere pentru activele înregistrate la cost și se tratează ca o scădere a surplusului din reevaluare în cazul activelor reevaluate, în măsura în care pierderea rezultată nu depășește surplusul de reevaluare pentru același reper. Valoarea recuperabilă a activului este maximul dintre prețul de vânzare al activului și valoarea sa de utilitate. Prețul de vânzare net este suma obținută din vânzarea dintr-o tranzacție la valoarea de piață, în timp ce valoarea de utilitate este valoarea actualizată a fluxurilor nete de numerar ce se estimează a fi obținute din folosirea continuă a unui activ și din casarea acestuia la expirarea duratei utile de viață. Valorile recuperabile sunt estimate individual pentru fiecare activ, iar dacă acest lucru nu este posibil, pentru active grupate în unități generatoare de numerar.

S.C. GENERALCOM S.A.

Note la Situațiile financiare anuale

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2008

(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Reversarea pierderilor din deprecierea activelor, recunoscute în anii anteriori se înregistrează atunci când există un indiciu că pierderile recunoscute pentru un activ nu mai există ori s-au diminuat.

e) Creanțe

Creanțele sunt prezentate la valoarea justă a prestației și sunt înregistrate la costul amortizat, după înregistrarea provizionului pentru depreciere, estimat pe baza factorilor relevanți pentru colectabilitate.

Pierderile reale pot fi diferite față de estimările curente.

f) Disponibilități și elemente asimilate

Disponibilitățile includ numerarul din casă și conturile curente din bănci. Elementele asimilate reprezintă investiții pe termen scurt cu grad mare de lichiditate ce pot fi convertite în orice moment în disponibilități, cu scadența inițială de trei luni sau mai puțin și care comportă un risc minim de a-și schimba valoarea.

g) Imobilizări financiare

Investițiile reprezintă participațiile și acțiunile deținute pe termen lung de către Societate în societățile afiliate și alte investiții.

Investițiile în care Societatea are un procent de participare substanțială sau în care Societatea exercită o influență semnificativă însă fără a exercita controlul decizional sunt tratate, dacă a fost posibil, conform metodei punerii în echivalență. Conform acestei metode, valoarea investițiilor poate crește sau descrește cu partea Societății din profitul sau pierderea participației după distribuirea de dividende.

Societatea nu mai aplică metoda punerii în echivalență de la data de la care a încetat a mai avea influența semnificativă într-o societate dar își menține, fie în întregime sau parțial, investiția sa. Valoarea contabilă a investiției la acea dată este costul la care va fi evidențiată ulterior. Asemenea investiții ținute pentru a fi vândute sunt evidențiate la cost și sunt supuse testului de diminuare a valorii.

Acțiunile deținute pentru a fi revândute au fost prezentate ca active curente. Restul investițiilor au fost prezentate ca alte active pe termen lung.

În cazul în care valoarea contabilă a investițiilor pe termen lung scade din alte motive decât reducerea temporară de valoare se înregistrează un provizion.

S.C. GENERALCOM S.A.

Note la Situațiile financiare anuale

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2008

(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

h) Leasing

Leasingul financiar, ca formă de finanțare, asigură transformarea majorității riscurilor și avantajelor aferente dreptului de proprietate asupra utilizatorului, dar titlul de proprietate se poate transfera sau nu la sfârșitul perioadei contabile.

Leasingul irevocabil se poate revoca numai atunci când intervine un eveniment contingent care nu este prevăzut sau când dorește utilizatorul.

Leasingul operațional are ca scop principal cesiunea temporară a dreptului de folosință.

Costurile utilizatorului sunt recunoscute în mod liniar, pe durata leasingului.

Veniturile din leasing operațional sunt recunoscute în mod liniar pe durata leasingului, ca reducere a venitului obținut. Costurile directe inițiale suportate pentru obținerea venitului dintr-un leasing operațional, sunt recunoscute drept cheltuieli în perioada în care sunt suportate.

i) Impozitul pe profit

Impozitul pe profit se calculează în conformitate cu reglementările fiscale române și se bazează pe rezultatele raportate în declarația de impozit a Societății, elaborată în conformitate cu SRC și ajustată pentru anumite elemente în funcție de legislația în vigoare. Rata impozitului pe profit este aplicată profitului statutar, ajustat pentru anumite elemente în conformitate cu legislația fiscală, și este de 16 %.

7. Capitalul social

Capitalul social al societății este de 11.815.111 Lei divizat în 118.151.110 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 Lei/acțiune .

Urmare aprobării A.G.A din 13.12.2001 societatea a răscumpărat un număr de 1.363.755 acțiuni din capitalul social subscris și vărsat al societății.

8. Informații privind salariații, administratorii și directorii

I. Indemnizații acordate membrilor organelor de administratie, conducere, și de supraveghere:

Cheltuielile cu salariile acordate directorului general al societății și contribuțiile sociale aferente au fost în sumă de 390.330 lei.

S.C. GENERALCOM S.A.

Note la Situațiile financiare anuale

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2008

(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Nu au fost acordate avansuri și credite directorilor și administratorilor în timpul exercițiului financiar 2008.

Nu s-au asumat garanții în numele directorilor și administratorilor.

II. Salariați

Numar mediu de salariați cu defalcarea pe fiecare categorie:

-conducere	4
-personal operativ	11

Fond salarii platite aferente exercitiului
Cheltuieli cu asigurarile sociale

479.722 lei
238.462 lei

S.C. GENERALCOM S.A.**Note la Situațiile financiare anuale****pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2008***(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)***9. SITUAȚIA FINANCIARA A FIRMEI**

Principalele mase financiare ale firmei prezintă următoarea variație la 31.12.2008 fata de 31.12.2007:

- Capital de lucru - 2.483.370 lei
- Necesar de fond de rulment 701.715 lei
- Trezoreria - 3.185.087 lei

Capitalul de lucru a scăzut de la 4.142.073 lei în 2007 la 1.658.703 lei în 2008, în principal, ca urmare a achizițiilor de noi imobile și terenuri efectuate în cursul anului 2008.

Situația financiară a firmei pe piață reiese din rațiunile următoare:

Indicatori	31.12.2007	31.12.2008	Remarci
<u>Rațiouri de finanțare</u>			
<i>Lichiditate curentă</i>	1.57	1.19	Capacitate bună a firmei de a-și onora obligațiile către terți
<i>Rata rapidă</i>	1.57	1.19	Societatea nu deține stocuri cu valori mari
<i>Rata de îndatorare (%)</i>	56	44	Trend favorabil
<i>Rata profitului din exploatare (%)</i>	86	74	Trend nefavorabil
<i>Rata profitului (%)</i>	27.45	35.3	Trend favorabil

Principalii indicatori economico-financiarți sunt prezentați în anexa A.

10. ALTE INFORMAȚII

S.C. GENERALCOM S.A., cu sediul în București, Calea Plevnei nr.53, etaj 2, este înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J40/140/1991 având forma juridică de societate pe acțiuni.

Societatea are ca obiect de activitate principal activitatea de dezvoltare (promovare) imobiliară.

INDICATORI FINANCIARI LA

31.12.2008

(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

	Bratul levierului	=	Datorii totale	:	Finantare proprie		
12/31/2007	1.28		37,368,546		29,143,606		
12/31/2008	0.80		35,269,886		43,924,116		
Diferente	-0.48						
	Lichiditate curenta	=	Active curente	:	Datorii curente		
12/31/2007	1.57		11,449,121		7,272,938		
12/31/2008	1.19		10,386,508		8,696,430		
Diferente	-0.38						
	Lichiditate rapidă	=	(Active curente	-	Stocuri)	:	Datorii curente
12/31/2007	1.57		11,449,121		129		7,272,938
12/31/2008	1.19		10,386,508		129		8,696,430
Diferente	-0.38						
	Rata profitului din exploatare	=	Profit net sau pierdere din exploatare	:	Cifra de afaceri	X	100
12/31/2007	86%		8,106,444		9,390,779		
12/31/2008	74%		12,099,509		16,275,944		
Diferente	-12%						
	Rata profitului	=	Profit net sau pierdere	:	Cifra de afaceri	X	100
12/31/2007	27.45%		2,577,963		9,390,779		
12/31/2008	35.3%		5,746,483		16,275,944		
Diferente	8%						
	Rata de recuperare a activelor	=	Profit net sau pierdere din exploatare	:	Total activ	X	100
12/31/2007	12%		8,106,444		66,546,262		
12/31/2008	15%		12,099,509		79,225,377		
Diferente	3%						
	Termen de incasare de la clienti	=	Clienti	:	Cifra de afaceri	X	Nr.zile
12/31/2007	10.9		283,867		9,390,779		360
12/31/2008	16.5		744,906		16,275,944		360
Diferente	5.59						
	Termen de plata furnizori	=	Furnizori	:	Cifra de afaceri	X	Nr.zile
12/31/2007	1.2		30,906		9,390,779		360
12/31/2008	4.0		182,667		16,275,944		360
Diferente	2.9						

INDICATORI FINANCIARI LA
31.12.2008

(Toate sumele sunt exprimate în Lei, dacă nu este specificat altfel)

	Rotatia stocurilor	=	Stocuri	:	Cifra de afaceri	X	Nr.zile
12/31/2007	0.0		129		9,390,779		360
12/31/2008	0.0		129		16,275,944		360
Diff.	0.0						
	Solvabilitatea patrimoniala	=	Capitaluri proprii	:	Total pasiv	X	100
12/31/2007	44%		29,143,606		66,546,262		
12/31/2008	55.44%		43,924,116		79,225,377		
Diff.	12%						
	Rata de indatorare	=	Datorii totale	:	Total pasiv	X	100
12/31/2007	56%		37,332,842		66,546,262		
12/31/2008	44%		35,237,586		79,225,377		
Diff.	-12%						
	Nevoia de fond de rulment	=	Stocuri	+	Creante	-	Obligatii nefinanciare
12/31/2007	5,211,864		129		6,200,647		988,912
12/31/2008	5,913,581		129		6,934,901		1,021,449
Diff.	701,717						
	Capital de lucru	=	Capitaluri permanente	-	Active imobilizate		
12/31/2007	4,142,073		59,239,214		55,097,141		
12/31/2008	1,658,703		70,497,572		68,838,869		
Diff.	(2,483,370)						
	Trezorerie	=	Capital de lucru	-	Nevoia de fond de rulment		
12/31/2007	(1,069,791)		4,142,073		5,211,864		
12/31/2008	(4,254,878)		1,658,703		5,913,581		
Diff.	(3,185,087)						