

Active imobilizate

Elemente de active	Valoare bruta				Deprecieri (amortizare si provizioane)				lei
	Sold la 1 ianuarie 2017	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 1 ianuarie 2017	Deprecierea inregistrata in cursul exercitiului	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie 2017	
0	1	2	3	4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7	
Imobilizari necorporale	60,103	64,217		124,320	60,103			60,103	
Imobilizari corporale	102,737,711	6,550,715	9,184,753	100,103,673	9,130,105	4,716,479	499,195	13,347,389	
Terenuri					0			0	
Constructii	62,336			62,336	37,780	22,667		60,447	
Instalatii tehnice, masini	1,132,787	312,196	180,461	1,264,522	249,029	229,728	37,393	441,364	
Instalatii si mobilier	288,486	13,057	203	301,340	162,800	30,120	203	192,717	
Imobilizari in curs	1,552,821	6,216,087	30,346	7,738,562				0	
Investitii imobiliare	99,701,281	9,375	8,973,743	90,736,913	8,680,496	4,433,964	461,599	12,652,861	
Investitii imobiliare in curs	0			0					
Imobilizari financiare	3,604,672	21,257,395	406,237	24,455,830	0	0	0	0	
Titluri de participare	10,000	4,100,259		4,110,259	0			0	
Interese de participare	3,488,251			3,488,251	0			0	
Creante imobilizate	106,421	17,157,136	406,237	16,857,320				0	
Total	106,402,486	27,872,327	9,590,990	124,683,823	9,190,208	4,716,479	499,195	13,407,492	

In anul 2017 s-au vandut 5 imobile de asemenea din Bucuresti si un autoturism.

Tot in aceasta perioada continuat lucrarile de consolidare a unui imobil.

Administrator
Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina

Intocmit,
Director Economic,
Grancea Floriana



Nota 2**Generalcom SA**

Str.Nicolae Filipescu, nr.39-41, birourile 2-6, et.3

Sector 2 Bucuresti

PROVIZIOANE PT. RISCURI SI CHELTUIELI

Denumirea provizionului	Sold la 01.01.2017	Transferuri		Sold la 31.12.2017
		In cont	din cont	
				0
Provizi pt. Impozite	19,900		1,674	18,226
Total	19,900	0	1,674	18,226

AJUSTARI PENTRU DEPRECIEREA CREANTELOR

Denumirea provizionului	Sold la 01.01.2017	Transferuri		Sold la 31.12.2017
		In cont	din cont	
Ajustari ptr deprecierea creantelor -chirii	540,700	19,724	4,354	556,070
Ajustari ptr deprecierea creantelor -utilitati	20,592	1,336		21,928
Total	561,292	21,060	4,354	577,998

AJUSTARI PENTRU PIERDEREA DE VALOARE A IMOBILIZARILOR FINANCIARE

Denumirea provizionului	Sold la 01.01.2017	Transferuri		Sold la 31.12.2017
		In cont	din cont	
Ajustări pierdere de valoare imob. financiare	0		0	0
Total	0	0	0	0

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 sau in baza hotararii judecatoresti de faliment definitiva si irevocabila.

Administrator
Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina



Intocmit,
Director Economic
Grancea Floriana

GENERALCOM SA

Str. Nicolae Filipescu 39-41 et.3, birourile 2-6
sector 2 Bucuresti

REPARTIZAREA PROFITULUI LA 31.12.2017

Destinatia	Suma	lei
Profit net de repartizat la 31.12.2017:	11,624,479.46	
- rezerva legala	721,757.32	
-acoperirea pierderii fiscale		
-dividende	9,680,588.76	
-profit nerepartizat	1,222,133.38	
Profit nerepartizat la 31.12.2017:		

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

721,757.32 rezerve legale
9,680,588.76 dividende- reprezentand 0.03lei dividend brut/actiune
1,222,133.38 profit nerepartizat

Administrator
Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina

Intocmit,
Director Economic
Grancea Floriana



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke.

Nota 4**Generalcom SA****Str. Nicolae Filipescu, nr.39-41, birourile 2-6, et.3,
sector 2, Bucuresti****Analiza rezultatului din exploatare la 31.12.2017**

lei

Indicatorul		Exercitiul precedent	Exercitiul curent
0		1	2
1	Cifra de afaceri neta	20,052,108	20,144,603
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)	8,828,509	7,586,069
3	Cheltuielile activitatii de baza	8,828,509	7,586,069
4	Cheltuielile activitatilor auxiliare		
5	Cheltuielile productie in curs		
6	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	11,223,599	12,558,534
7	Cheltuielile de desfacere		
8	Cheltuieli generale de administratie	2,908,307	3,517,731
9	Cheltuieli cu cedarea activelor	11,384,985	4,956,712
10	Alte venituri din exploatare	20,755,814	10,597,664
11	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	17,686,121	14,681,755

Administrator
Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina



Intocmit,
Director Economic,
Grancea Floriana

A blue ink handwritten signature, likely belonging to Grancea Floriana, the Director Economic.

Nota 5

Situatia creantelor si a datoriilor

lei

Creante	Sold la 31 decembrie 2017 (col. 2+3)	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
0	1	2	3
TOTAL, din care:	5,611,307	1,998,855	3,612,452
Clienti	137,723	97,786	39,937
Clienti incerti	578,895		578,895
Clienti -facturi de intocmit	794,417	794,417	
Furnizori debitori	341,426	184,533	156,893
Debitori diversi	265,872	176,721	89,151
Decontari in cadrul grupului	2,748,315	739	2,747,576
Tva neexigibil	743,676	743,676	
Operatii in curs de decontare	983	983	
Din care se scad :			
Proviz.ptr.deprecierea creantelor clienti	577,998		

Datorii totale	Sold la 31 decembrie 2017 (col. 2+3)	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1	2	3	4
TOTAL, din care:	14,021,563	11,365,562	2,656,001	0
Credite pentru investitii pe termen lung	4,575,634	2,295,262	2,280,372	
Alte imprumuturi si datorii	1,259,475	883,857	375,618	
Furnizori	14,453	14,453		
Furnizori -fact nesosite	241,676	241,676		
Clienti creditori	69	69		
Personal salarii datorate	20,127	20,127		
Datorii cu personalul si asigurarile sociale	30,031	30,031		
Alte datorii fata de stat si institutii publice	519,424	519,424		
Alte impozite si taxe	81,043	81,043		
Dividende	6,184,980	6,184,980		
Decontari cu asociatii	11		11	
Creditori diversi	1,094,641	1,094,641		
Dobanzi credite (nu figureaza in post bilantier)	451,854	204,757	247,097	

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

1)-Suma creditelor pe termen lung ramasa de rambursat la 31.12.2017 este de 4.575.633,93lei.

-Garantii acordate : cesiune de creante ale clientilor, ipoteca imobiliara asupra a 5 spatii comerciale .

-Valoarea initiala a creditului pe termen lung a fost de 14.697.213lei, respectiv 1.259.475lei o linie de credit aferenta consolidarii unui imobil,

2) "Alte imprumuturi" reprezinta soldul contracte de leasing acordate pentru achizitia de autoturisme si garantia de buna executie a lucrarilor de consolidare a unui imobil.

Administrator
Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina



Intocmit,
Director Economic
Grancea Floriana

Nota nr.6
Generalcom SA
Str. Nicolae Filipescu nr.39-41, birourile 2-6, et.3
Sector 2, Bucuresti

Principii, politici si metode contabile

Situatiile financiare, la data de 31.12.2017, sunt intocmite pe baza Ordinului nr. 1802/2014 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, asigurand 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 se evalueaza la cost istoric mai putin eventualele ajustari pentru pierdere.

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.

Avand in vedere modificarile legislative, incepand cu anul 2015, stimulentele acordate clientilor pentru incheierea contractelor de inchiriere sunt recunoscute ca parte integranta din valoarea neta a contractelor aceasta fiind impartita si inregistrata pe o baza liniara pe toata durata contractelor.

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

Administrator,

Vicepresedinte
Radulescu Catia



Intocmit,

Director Economic
Grancea Floriana

NOTA 7**Generalcom SA**

Str. Nicolae Filipesc nr.39-41, birourile 2-6, et.3
sector 2, Bucuresti

Participatii si surse de finantare la 31 decembrie 2017

1 Participatii	27,99%	SC Sintofarm SA
		Capital social 9,651,910 lei
		Alte rezerve 870,596 lei
		Profit/pierdere reportata 685,437 lei
		Profit /pierdere -538,847 lei
		Repatrizarea profitului lei
		Total capitaluri proprii 10,669,096
		99% SC Generalcom Rezidential SA
		Capital social 10,000 lei
		Alte rezerve lei
		Profit/pierdere reportata lei
		Profit /pierdere -7,458 lei
		Repatrizarea profitului lei
		Total capitaluri proprii 2,542
		100% SC Cozieni Rezidential SRL
		Capital social 4,055,700 lei
		Alte rezerve lei
		Profit/pierdere reportata -4,547 lei
		Profit /pierdere -12,095 lei
		Repatrizarea profitului lei
		Total capitaluri proprii 4,039,058
		99% SC Generalcom Portugal LDA
		Capital social 46,597 lei
		Alte rezerve lei
		Profit/pierdere reportata -2,609 lei
		Profit /pierdere 151,484 lei
		Repatrizarea profitului lei
		Total capitaluri proprii 195,471
2 Capital social subscris		32,268,629.20 lei
Capital social varsat		32,268,629.20 lei
3 Actiuni		322,686,292 buc
Valoare nominala		0.10 lei
4 Actiuni emise in timpul exercitiului		
-tipul de actiuni: actiuni nominative dematerializate		
-numar de actiuni emise		-
-valoare nominala totala		
5 Obligatiuni emise		-

Administrator,
Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina



Intocmit,
Director Economic
Grancea Floriana

Nota nr.8

Generalcom SA

Str. Nicolae Filipescu , nr.39-41, birourile 2-6, et.3
Sector 2, Bucuresti

**Informații privind salariații , administratorii și directorii
S.C. GENERALCOM S.A. în anul 2017**

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

Indemnizații acordate directorului general in baza
contractului de mandat conform Legii 31/1990 404.026lei

Indemnizații acordate membrilor Consiliului de Administratie 30.710lei

II. Salariati

Numar mediu de salariati cu defalcarea pe fiecare categorie:

-conducere - 4

-personal operativ - 3

Fond salarii platite pentru salariati aferente exercitiului 453.137 lei

Cheltuieli cu asigurarile sociale aferente salariatilor
contractului de mandat al directorului general si 210.046 lei
membrilor Consiliului de Administratie

Administrator,

Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina



Intocmit,

Director Economic
Grancea Floriana

A blue ink handwritten signature, likely belonging to Grancea Floriana, the Director Economic.

Principalii indicatori economico - financiari la 31.12.2017

INDICATORI	Exercitiul precedent 2016	Exercitiul curent 2017
INDICATORI DE PROFITABILITATE		
1. <i>Rata rentabilitatii capitalului angajat</i>	14.98	12.53
<u>Profit inainte de impozitare si de plata dobanzii</u>	<u>17,707,355</u>	<u>14,597,511</u>
Capitalul angajat	118,216,604	116,468,354
2. <i>Rata rentabilitatii veniturilor din exploatare</i>	86.96	71.66
<u>Profit brut din exploatare</u>	<u>17,437,797</u>	<u>14,435,146</u>
Cifra de afaceri	20,052,108	20,144,603
INDICATORI DE ACTIVITATE		
1. <i>Viteza de rotatie a debitelor -clienti</i>	66.25	62.78
<u>Sold mediu clienti</u> *365 zile	<u>3,639,745</u>	<u>3,464,933</u>
Cifra de afaceri	20,052,108	20,144,603
2. <i>Viteza de rotatie a creditelor -furnizori</i>	7.08	4.64
<u>Sold mediu furnizori</u> *365 zile	<u>388,689</u>	<u>256,129</u>
Cifra de afaceri	20,052,108	20,144,603
3. <i>Viteza de rotatie a activelor imobilizate</i>	0.21	0.18
<u>Cifra de afaceri</u>	<u>20,052,108</u>	<u>20,144,603</u>
Active imobilizate	97,212,277	111,276,330
4. <i>Viteza de rotatie a activelor totale</i>	0.16	0.16
<u>Cifra de afaceri</u>	<u>20,052,108</u>	<u>20,144,603</u>
Total active	122,364,498	125,948,124
INDICATORI DE RISC		
1. <i>Gradul de indatorare</i>	4.45	4.09
<u>Capital imprumutat</u>	<u>5,040,910</u>	<u>4,575,634</u>
Capitaluri proprii	113,175,694	111,892,720
INDICATORI DE LICHIDITATE		
1. <i>Lichiditate curenta</i>	2.99	1.29
<u>Active curente</u>	<u>25,057,401</u>	<u>14,635,985</u>
Datorii curente	8,371,100	11,365,575
2. <i>Lichiditatea imediata</i>	2.99	1.28
<u>Active curente - stocuri</u>	<u>25,034,772</u>	<u>14,540,519</u>
Datorii curente	8,371,100	11,365,575

Administrator,
 Vicepresedinte
 Radulescu Catia Niculina



Intocmit,
 Director Economic
 Grancea Floriana

Nota nr.10

Generalcom SA

Str. Nicolae Filipescu, nr.39-41, birourile 2-6, et.3
Sector 2, Bucuresti

Alte informatii

a) Informatii cu privire la societate:

S.C. Generalcom SA, societate pe actiuni deschisa, este persoana juridica romana, cu capital integrat privat, inregistrata la Registrul Comertului J40/140/1991; cod unic de inregistrare 361200.

La 01.01.2017 sediul societatii se afla in str. Nicolae Filipescu nr.39-41, et.3, birourile 2-6, sector 2, Bucuresti

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

Capital social

Capitalul social subscris si varsat al societatii, la 31.12.2017 este de 32.268.629,20lei, echivalentul a 322.686.292 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	47,2800%
IBERESTATE INTERNATIONAL HOLDING S.A	45,6007%

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 si parti sociale in urmatoarele societati

- titluri de participare, in procent de 27.99% la societatea Sintofarm SA, obtinute prin cumparare de actiuni de pe piata de capital, societatea are sediul in Str. Ziduri intre Vii nr. 22, sector 2, Bucuresti si are ca obiect principal de activitate fabricarea produselor farmaceutice de baza;

- parti sociale, in procent de 99% la societatea Generalcom Rezidential SRL, obtinute prin aport la capitalul social, societatea are sediul in Str. Nicolae Filipescu 39-41, bir.16, sector 2, Bucuresti si are ca obiect principal de activitate dezvoltare imobiliara;

- parti sociale, in procent de 100% la societatea Cozieni Rezidential SRL, obtinute prin aport la capitalul social, societatea are sediul in Str. Nicolae Filipescu 39-41, bir.15, sector 2, Bucuresti si are ca obiect principal de activitate dezvoltare imobiliara;

- parti sociale, in procent de 99% la societatea Generalcom Portugal LDA, obtinute prin aport la capitalul social, societatea are sediul in Lisabona, Portugalia si are ca obiect principal de activitate dezvoltare imobiliara;

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

Disponibilitatile si alte valori de trezorerie, creantele si datoriile in valuta au fost evaluate la 31.12.2017, la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil la data incheierii exercitiului financiar, respectiv 4,6597lei/EUR.

d) Informatii referitoare la impozitul pe profit curent:

Rezultatul brut (conform declaratiei de impozit pe profit a anului 2017), realizat in anul 2017 este de 11.624.479lei.

A fost diminuat cu urmatoarele sume:

- 721.757lei distribuita la rezerve legale
- 4.711.506lei amortizare fiscal
- 6.028lei reluari de provizioane

Si a fost majorat:

elemente de natura veniturilor:

- 4.191.057lei surplusul din rezerve de reevaluare
- cheltuieli nedeductibile :
- 2.810.667lei impozit pe profit
- 10.709lei dobanzi/majorari de intarziere
- 4.714.853lei cheltuieli cu amortizarea nedeductibila
- 21.060lei cheltuieli cu ajustari pentru deprecierea activelor
- 124.886lei alte cheltuieli nedeductibile
- 93.667lei cheltuieli cu sponsorizarile

Astfel a rezultat un profit impozabil de 18.152.087lei, impozitul pe profit -16% - fiind de 2.904.334lei din care s-au sczut impozitul pe profit achitat in primele trei trimestre ale anului 2017 in suma de 2.290.937lei si suma de 93.667lei cheltuielile cu sponsorizarea si a rezultat un rest de plata in suma de 519.730lei.

Profitul net pe anul 2017 este de 11.624.479lei.

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 31.12.2017.

e) Cifra de afaceri

Cifra de afaceri pe anul 2017 este de 20.144.603lei si provine din activitatea de baza a societatii si anume din inchirierea bunurilor imobile proprietate sau inchiriate.

f) Evenimente ulterioare datei bilantului

Ca eveniment important ulterior datei bilantului putem sa notam vanzarea a doua imobile din patrimonial societatii.

g) Explicatii despre veniturile si cheltuieli in avans

Veniturile in avans reprezinta chiriile incasate in avans conform contractelor de inchiriere incheiate, la 31.12.2017 soldul este 16.633lei.

Cheltuielile in avans sunt aferente asigurarilor bunurilor imobile, a abonamentelor de reviste de specialitate si a altor servicii. Soldul cheltuielilor in avans la 31.12.2017 este de 53.723lei .

Societatea nu a inregistrat in anul 2017, venituri sau cheltuieli extraordinare.

h) Informatii contracte leasing

In anul 2017 societatea a incheiat contracte de leasing financiar in vederea achizitiei a sase autoturisme, necesare desfasurarii activitatii societatii.

i) Onorarii platite auditorilor pe anul 2017

- onorariu pentru auditorul financiar a fost de 13.390lei fara TVA
- onorariul pentru auditorul intern a fost de 10.800lei fara TVA

j) Dobanzi imprumuturi

La 31.12.2017 dobanzile de plata ale societatii aferente creditelor pe termen mediu si lung sunt de 451.854lei, calculate la cursul comunicat de BNR, valabil la data incheierii exercitiului financiar, de 4.6597lei/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.

p) alte informatii

Avand in vedere modificarile legislative, incepand cu anul 2015, stimulentele acordate clientilor pentru inchierea contractelor de inchiriere sunt recunoscute ca parte integranta din valoarea neta a contractelor aceasta fiind impartita si inregistrata pe o baza liniara pe toata durata contractelor. Astfel veniturile aferente stimulentele inregistrate, in sold la 31.12.2017, este in suma de 794.416,80lei.

Administrator,
Vicepresedinte
Radulescu Catia Niculina



Intocmit,
Director Economic
Grancea Floriana

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Grancea Floriana.