

SC COMREP SA

Catre,

SIF MUNTENIA SA

INFORMARE

Va transmitem prin prezenta informatiile colicitate prin adresa nr. 837/123164 din 07.04.2023.

- La 31.12.2022, COMREP SA detinea in proprietate privata (neavand alte terenuri inchiriate de la terti sau terenuri proprii inchiriate catre terti) urmatoarele terenuri:

NR. Cct.	LOCALIZARE	Suprafata m ²	Data ultimei evaluari	Valoare conform ultimei evaluari	Valoare contabila la 31.12.2022	Utilizare curenta	Nr. Carte funciara	Data achizitie
1	PLOIESTI -SEDIU	1 142	Dec. 2015	1 132 400	1 132 400	Folosinta proprie	1821	Preluata la infiintare
2	COMUNA BUCOV, PH, LOT 1	59 641	Dec. 2015	1 577 000	1 577 000	Folosinta proprie	65	Preluata la infiintare
3	COMUNA BUCOV, PH, LOT2	31 312	Dec. 2015	689 900	689 900	Folosinta proprie	64	Preluata la infiintare

si cladiri:

NR Crt	Localizare	Tip imobil	Suprafata m ²	Data ultimei evaluari	Valoare conform ultimei evaluari	Valoare contabila la 31.12.2022	Utilizare curenta	Nr. Carte funciara	Data achizitie
1	PLOIESTI - SEDIU	Birouri	451	Dec 2015	473 000	473 000	Folosinta proprie	1821 C1-c5	Preluata la infiintare
2	COMUNA BUCOV, PH, LOT 1	Birouri Productie Depozitare	6273	Dec 2015	1 946 840	1 946 840	Folosinta proprie	65 C1-c26	Preluata la infiintare
3	Organizare santier Rafinaria Petrobrazi s.a. constructii*	Birouri Productie Depozitare	*	Dec 2015	464 675	464 675	Folosinta proprie	*	1971-2022

*Este vorba de 9 baraci tip Dacia, 20 containare si 5 magazii(baraci) din tabla ce compun organizarea de santier pe care o detin COMREP SA in aria pentru subcontractori din Rafinaria Petrobrazi precum si constructii speciale(platforme betonate de productie si depozitare, drumuri acces, retele, utilitati s.a) ce au fost asimilate constructiilor.

2.si 3. Va transmit alaturat lista cu echipamentele de produtie si alte mijloace fixe din dotarea societatii (**anexa 1**) cu mentionea ca pe principiu obiect de activitate sunt mai des utilizate multifunctionalul Manitou, buldoexcavatorele Caterpilar, invertoarele de sudura, echipamentele de sudura cu plasma etc. (aici predominand manopera), iar pe obiectul secundar la activitate sunt constant utilizate, statia de sortare, statia de betoane, autobasculantele, cifele, pompa de beton tractabila, incarcatorul frontal tip Wolla, buldoexcavator, macarale s.a..

- Va prezenta alaturat (**anexa nr. 2**) situatia vanzarilor aferente obiectului secundar de activitate, pe ultimii 3 ani, grupate pe patru categorii mari de produse si servicii.
- Va prezenta alaturat (**anexa nr. 3**) principalele proiecte de lucrari (servicii) care au generat venituri in anul 2022 cu principalul beneficiar OMV PETROM SA. De mentionat ca in relatia cu acest beneficiar sunt semnate (de

- catre directorul general, directorul economic si o persoana din cadrul biroului Ofertare-Productie), contracte cadre valabile uneori pe mai multi ani in cadrul carora se primesc comenzi secentuale de lucrari.
6. Va prezenta alaturat (**anexa nr. 4**) principalele lucrari care au generat venituri in anul 2022 cu Beneficiarul Donalam Targoviste. Acesta este un client nou care a preluat fostul combinat metalurgic COS Targoviste unde a reluat productia. Si in acest caz se lucreaza pe baza de contract sau comenzi ce sunt semnate de persoanele mentionate la punctul 5.
- In ambele cazuri (OMV PETROM si Donalam Targoviste) contractele contin mentiuni legate de obligatiile partilor, penalitati, modalitate de plata (op la 60 de zile si respectiv la 45 zile). Pe relatia cu OMV PETROM s-au asigurat beneficiarului (drept garanti), scrisori de garantie bancara emise in numele Comrep SA de catre banca Raiffeisen Bank. In cazul Donalam Targoviste nu s-au constituit garantii de buna executie. Există insa termen de garantare a lucrarilor si mentiuni in contracte legate de acestea.
7. Datele mentionate in Raportul Auditorului referitor la activele circulante ale societatii (de 9 403 354 lei) si la datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an (de 9 673 902 lei) sunt furnizate in situatiile financiare intocmite de societate la 31.12.2022. De mentionat este faptul ca aproape jumata din suma datorilor o constituie creditul de lucru contractat de societate la Banca Transilvania SA, care se renoiese traditional, anual, fara a creea o presiune pe lichiditatile societatii!
- Din analiza celor doi indicatori rezulta un grad de lichiditate de 0,97, mult sub normalul de 1,8-2. Imbunatatirea acestui indicator, tine de cresterea activitatii societatii si mai cu seama, a profitabilitatii acesteia.
- Conducerea societatii face eforturi nu numai pentru mentinerea in activitate a societatii, ci si pentru cresterea cifrei de afaceri si a realizarii de profit. Dupa doi ani consecutivi in care s-au inregistrat pierderi, in 2022 s-a stopat acest parcurs urmand ca in viitor societatea sa realizeze profit si eventual sa distribuie dividende.
8. Asa cum arata, preocuparea conducerii este de crestere a cifrei de afaceri (si reducerea ponderii cheltuielilor fixe pe unitatea de produs/serviciu). Lucrul acesta nu este usor de realizat deoarece piata nu asigura un volum multumitor de lucrari ce pot fi contractate. Există o mare concurenta pe aceasta piata, iar tentatia de a se reduce pretul oferit pentru a se castiga licitatia si contracta lucrarea, este mare. Numai ca acest lucru conduce la diminuarea profitului mergandu-se pana la inregistrarea de pierderi. Deja s-au renegociat preturile si tarifele la doua contracte cadre cu unul din beneficiarii COMREP SA, obtinandu-se indici de crestere mult superiori celui al inflatiei.
9. Pe parcursul exercitiului financiar 2022 nu a avut loc vanzari de active corporale apartinand societatii. Ultima astfel de vanzare (aprobată in AGEA) a fost cea a unui imobil de 1 825 m², o cladire si doua anexe situate in Municipiul Ploiesti, in anul 2021. Initial acest imobil avea 4 935 m² si mai multe cladiri. In urma unui proces ce a durat mai bine de 12 ani, instanta a hotarat retrocedarea catre fostii proprietari a 2 570 m² si mai multe cladiri (inclusiv iesirile la strada). Terenul ramas in proprietatea COMREP SA era fara iesire la strada si de o forma neregulata (14 loturi) greu de valorificat. S-a luat de aceea hotararea vanzarii sale in conditiile de pret pe care le-a oferit piata.
10. Asa cum este mentionat si in situatiile financiare cat si in nota 10, anexa la acestea, COMREP SA a achitat catre IZOTEROM SRL un avans in suma de 1 386 650 lei. Confruntata cu probleme financiare mari cauzate de caderea aproape totala a comenziilor de conducte preizolate (principalul obiect de activitate al firmei), IZOTEROM SRL a solicitat si COMREP SA a fost de acord cu mai multe prelungiri a termenului de finalizare a investitiei in cauza. Prin ultimul act aditional semnat intre parti acest termen a fost prelungit pana in mai 2025, acesta fiind orizontul de timp real de finalizare a acestei investitii.
11. Referitor la oportunitatea achizitionarii unei statii de sortare se poate spune ca aceasta este in directa corelatie cu piata. Daca piata solicita materiale de constructie la un nivel superior celui actual, atunci cu siguranta, investitia ramane una oportuna. Daca din contra, piata de semne de incetinire si chiar reducere a necesarului, atunci, clar, este necesara o regandire a oportunitatii investitiei si focusarea pe restituirea avansului acordat.
- Deocamdata dinamica pietei este inca de crestere.
- Oricum in cazul continuarii investitiei, aceasta va tine cont de investitia, COMREP SA in ansamblul curierelor achizitionat in leasing si de confectia metalica realizata in regie proprie de la buncarul de alimentare.
12. Deocamdata suntem in interiorul termenului (prelungit) de finalizare a investitiei. Pe de alta parte, piata conductelor preizolate (principalul obiect de activitate al IZOTEROM SRL) da semne puternice de revitalizare. Investitiile in retelele de termoficare din Bucuresti si marile orase din tara sunt imperios necesare. Revitalizarea acestor investitii va insemana si revitalizarea activitatii IZOTEROM SRL si depasirea problemelor financiare cu care se confrunta acum!
- Din aceste considerente, desi momentan nu se pune problema se va analiza in viitor necesitatea de a se constitui sau nu ajustari de valoare pentru avansul achitat catre IZOTEROM SRL.
13. Va prezenta alaturat (**anexa nr. 5**) situatia stocurilor societatii la 31. 12.2022.

14. Situatia avansurilor pentru stocuri in valoare de 524 818 lei la 31.12.2022

Nr. Crt.	Furnizor	Val. avansului(lei)	Data acordarii	Obiectul avansului	Parte afiliata/neafiliata	Provizion	Obs.
1	SC EDILKAM SRL	21 008	2022	Facturare avans lucrari efectuate	Neafiliat	-	Reglat 2023
2	Omv Petrom Marketing	2 378	2021	Diferenta fact proforma si fact finala	Neafiliat	-	Comb. cisterna
3	MDV IZOLATII TEHNICE	9 244	2016	Plata in plus fata de fact finala	Neafiliat	-	
4	Heidelberg Cement	16 082	2022	Plata avans ciment	Neafiliat	-	Reglat luna urmatoare
5	DEBITARE SRL	476 024	2015	Avans subcontractor lucrare partiala executata	Afiliat	-	Actionat in judecata

Un caz aparte il reprezinta avansul de 476 023,90 lei acordat firmei Debitare SRL subcontractor la lucrarea Electrofiltru de pe Platforma Petrobrazi.

La aceasta lucrare, COMREP SA (care nu putea executa singura toate lucrările) a avut mai mulți subcontractori, atât pe partea de confecții metalice cât și pe cea de montaj. La Debitare SRL-firma afiliată din grup-s-a dat comanda pentru o parte din confecțiile metalice (site) necesare realizării proiectului. După acordarea avansului pentru achiziționarea materialelor necesare, OMV PETROM SA beneficiarul final al lucrării a renunțat la o bună parte din confecția metalică solicitată initial. Firma Debitare SRL a achiziționat toate materialele, din care o bună parte nu au mai fost utilizate pentru realizarea lucrării în cauza, ci le-a utilizat ulterior pe parcurs la lucrările proprii. Din cauza problemelor financiare cu care începuse să se confrunte, nu a mai putut restitui avansul în plus primit. S-a sperat în contractarea altor lucrări cu componenta de confecție metalică la care să se apeleze la firma Debitare SRL în contul avansului acordat.

Acest lucru nu s-a mai întâmplat și COMREP SA a fost nevoită să acioneze în judecata pe furnizorul sau pentru avansul achitat în plus în anul 2015. La scurt timp după acŃonarea în judecata și intrarea pe rol a procesului, firma debitoare a intrat în insolvență stare în care este și în prezent. Aceasta își desfăsoară în continuare activitatea la un nivel mai redus, dar se fac eforturi pentru menținerea să în activitate și într-o conjunctură economică favorabilă, să-si revina la normalitate și să-si achite datorile restante.

Din acest motiv nu sau constituie deocamdata ajustări de valoare cu privire la avansul acordat, acest lucru urmand a se face sau nu în funcție de evoluția economică viitoare a firmei debitoare.

15. Referitor la scaderea volumului creantelor fata de perioada similară a anului anterior se pot spune următoarele:

Desi cifra de afaceri a societății a crescut usor, creantele au scăzut valoric la 31.12.2022 față de 2021 cu 40,6%! Motivul îl constituie modul de facturare al lucrărilor executate.

Traditional la lucrările cu perioada mai lungă de executie, se aștepta realizarea unui grad mai mare de executare al acestora și de delimitare mai clara a gradului de realizare. Astfel spre sfârșitul anului se efectua împreună cu beneficiari, analiza gradului de realizare, situațiile de plată parțială și facturarea acestora.

Facturand astfel în luna noiembrie-decembrie nu mai era timpul fizic de ajungere la scadenta al facturilor în anul respectiv, acestea ramanând în sold la sfârșitul anului. Astfel societatea se înregistra cu un sold al creantelor incasat mai mare și datorita neincasarii facturilor și neasigurării de disponibilitati și un sold al furnizorilor de achitat, de asemenei, tot mare.

In anul 2022 facturarea s-a efectuat mai din timp, perioada de scadenta nu a mai depasit la foarte multe facturi; pragul de sfârșit de an, acestea s-au incasat, diminuând soldul clientilor, societatea și-a asigurat liciditati cu care și-au achitat furnizorii, înregistrând și aici un sold mult diminuat fata de anul precedent.

16. Referitor la aparenta neconcordanta privind soldul creantelor dintre datele inscrise în formularul F10 din bilanț și cele din Nota 5, va comunicam următoarele:

In nota 5 este inscrisa suma totala a clientilor de incasat (fara scaderea provizioanelor), iar totalul creantelor s-au adaugat si avansurile acordate catre furnizori.

In formularul F10 din situatiile financiare, creantele comerciale (clientii) sunt diminuate cu valoarea provizioanelor, iar avansurile acordate furnizorilor sunt inserate la randul 16 (avansurile pentru investitii) si la randul 29 (avansurile pentru stocuri) conform solicitarii formularului de bilant.

In nota 5 sunt prezentate toate creantele si din componenta acestora se vede clar diferența fata de formularul de bilant.

Aceeași abordare a fost efectuată și în cazul exercitiului financiar 2021.

17. Va prezenta alături de **(anexa nr. 6)** situația pe vechimi a creantelor.
18. Situația clientilor incerti la 31.12.2022

Nr. Crt.	Denumire firma	Sold la 31.12.2022	Provizion	Grad de recuperabilitate	Motivul pentru care nu s-a realizat provizion
1	SC DRUMURI SI PODURI SA	2.270,00	2.270,00	20%	-
2	SC DE CONSTRUCTII INV SI COM. SRL	16.758,77	16.758,77	20%	-
3	SC LADINIA COM SRL	8.901,20	8.901,20	20%	-
4	SC PSV COMPANY SA	31.440,55	31.440,55	20%	-
5	SC PV INDUSTRIES SA	7.944,75	7.944,75	20%	-
6	SC ASFALT INVEST SRL	1.294,88	1.294,88	20%	Constituire treptată a provizionului
7	SC EMERITO CONSTRUCT	8.840,19	8.840,19	20%	-
8	SC PAULUS SRL	3.379,60	3.379,60	20%	-
9	SC SCHNELL LEITUNG SA	5.221,63	5.221,63	30%	-
10	SC GRUP CONSTRUCT SRL	15.961,56	15.961,56	20%	-
11	AMD MARM GRAN SRL	1.680,28	1.680,28	20%	-
12	SC ASFALT SUD EXPERT SRL	148.732,24	148.732,24	20%	-
13	SC CECA TRANS SRL	428,40	428,40	10%	-
14	DRAGNEA NICOLAE	380,00	380,00	10%	-
15	ICHIM FANEL	7680,00	7680,00	10%	-
16	PARORHIA GURA VAI	138,00	138,00	10%	-
17	N&G PRO BUSNISS	1.363,20	1.363,20	10%	-
18	SC FONTACHIM SRL	7.362,06	-	10%	-

19. La 31.12.2022 societatea datora institutiilor de credit suma de 4 730 161 lei cu exigibilitate sub un an. Din aceasta suma o parte o constituie cele 5 rate ramase de plata in 2023 aferente unui contract pe termen scurt (pe un an) cu rambursare lunara liniara din care in suma de 208 333 lei (din care la data prezentei au mai ramas de plata doua rate – in termen – in valoare de 83 333 lei), o parte o constituie cval ratelor la 2 contracte de leasing financiar in valoare de 157 679 lei, iar diferența de 4 364 149 lei este suma trasa dintr-un credit de lucru in valoare totala de 4 800 000 lei care se reînnoieste anual si pentru care nu se pune deocamdata problema rambursarii in termen de 1 an.

Achitarea acestor doua rate ramase de plata din creditul pe termen scurt si a ratelor la leasing se va efectua din surse proprii la termenele contractuale asa cum s-a reusit in ultimii 17 ani!

Societatea nu a inregistrat niciodata credite si dobanzi restante si implicit nu a inregistrat penalitati din partea institutiilor de credit!

20. La finele anului 2022, Comrep SA inregistra urmatoarele contracte de credit:

* linie de credit de lucru, plafon 4 800 000 lei contractata la Banca Transilvania in luna de iunie 2020 prelungita anual, dobanda 3% + ROBOR, din care tras la 31.12.2022 in suma de 4 364 149 lei.

* credit pe termen scurt plafon 500 000 lei contractata la Banca Transilvania in luna de iunie 2022 cu rambursare lunara liniara, aceiasi dobanda.

* facilitate de credit pentru emitere de scrisori de garantie bancara, contractata in 2011 la Raiffeisen Bank, plafon de 3 600 000 lei in baza careia erau emise SGB la 31.12.2022 in valoare de 2 132 144 lei.

* contract de leasing financiar (achizitie ciur vibrant) contractat la Ideea Leasing in 2020, valoare finantata = 29 240 euro, rest de plata 13 866 euro, data expirarii – martie 2025.

* contract de leasing financiar (achizitie multifunctional Manitou) contractat la Ideea leasing in 2021, valoare finantata = 56 000 euro, rest de plata 26 208 euro, data expirarii – noiembrie 2023.

21. Motivatia scaderii datorilor comerciale – furnizori la 31.12.2022 fata de 31.12.2021 este aceiasi cu cea a scaderii soldului creantelor – clienti prezentata la pct.15.

Incasarea pana la finele anului a celei mai mari parti a creantelor a creat disponibilitatile banesti pentru plata furnizorilor!

22. Cifra de afaceri inregistrata in exercitiul financiar 2022 a fost de 25 233 867 lei in crestere cu 1,7% fata de anul anterior cand a fost de 24 809 697 lei.

Din aceasta cifra de afaceri 84,8% a fost realizata pe obiectul principal de activitate al societatii (fata de 87,6% in 2021) si doar 15,2% pe obiectul secundar de activitate – materiale de constructii- fata de 12,42% inregistrata in 2021.

23. Va prezentam alaturat structura top 5 clienti din cifra de afaceri a societatii in anul 2022 (**anexa nr.7**).

24. Va prezentam alaturat structura top 5 furnizori ai societatii in anul 2022 (**anexa nr.8**).

25. La 31.12.2022, Comrep SA inregistra furnizori restanti cu o vechime mai mare de 1 an, astfel:

* Aguaki Trans SRL	222 198,01 lei partial compensat cu datorii reciproce
* Apele Romane RA	3 401,01 lei
* BVB Bucuresti	2 690,00 lei
* Comandi SRL	7 250,00 lei
* Compania Teli SRL	13 817,16 lei
* Containex SRL	3 738,29 lei
* Cros Construct SRL	2 883,06 lei
* Dedeman SRL	6 200,00 lei
* Geocons Trading	4 692,00 lei
* Impa & I SRL	5 236,00 lei
* Ind MD Trading SRL	409 711,24 lei
* Izoterom SRL	4 558,05 lei
* Kato Service SRL	3 726,00 lei
* Magureni Construct SRL	4 255,25 lei
* Mecano Bau Trading SRL	136 852,21 lei
* Norwest Romania SRL	8 004,42 lei
* RHI MARVO SRL	5 758,87 lei
* SABELA PRODSERV SRL	3 065,27 lei

*TOGES SERV SRL	5 355,00 lei
*URSU AUTOSERV SRL	6 147,76 lei
*SC WIDAS IMPEX SRL	9 533,19 lei
*Altii (62 pozitii sub 2000 lei)	33 476,25 lei

De mentionat este faptul ca in ultimii 20 de ani, Comrep SA nu a fost actionata in judecata in calitate de parat pentru neplata in termen a datorilor catre furnizorii sai si in consecinta nu a inregistrat penalitati de intarziere din partea acestora.

Dintre furnizorii restanti mentionati, numai IZOTEROM SRL este parte afiliata a grupului de firme cu actionariat majoritar comun din care face parte COMREP SA.

26. Pe parcursul exercitiului financiar 2022 s-au achitat (la termen) ratele la contractele de leasing financiar aflate in derulare, in suma totala de 46 395 lei din care cea mai mare valoare a avut-o o pompa Airless de 31 125 lei. Diferenta pana la suma totala inscrisa in bilant o reprezinta actualizarea la cursul lei/euro de la 31.12.2022 a valorii contractelor de leasing exprimate in euro.

27. Suma de 78 935 lei inregistrata in cont 758 "Alte venituri din exploatare" reprezinta contravaloarea transpoartelor interne efectuate intre cele doua santiere ale societatii Bucov si Brazi fiind inregistrate concomitent si pe cont 658 "Alte cheltuieli din exploatare" la unul din santiere pe venituri, iar la celalalt pe cheltuieli.

28. Scaderea nivelului cheltuielilor cu materiile prime si materialele cu 23,43 % in anul 2022 fata de anul 2021 a fost cauzata pe deoarede de reducerea nivelului total al cheltuielilor de exploatare in aceasta perioada cu 19,3 % iar pe de alta parte datorita modificarii structurii cheltuielilor efectuate pentru realizarea lucrarilor contractate. Practic componenta cu manopera a cheltuielilor a inregistrat o anumita crestere in structura cheltuielilor in detrimentul celorlalte elemente ce cost. S-au contractat lucrari care au inglobat mai multa manopera si ceva mai putine materiale.

29. In anul 2022 s-a inregistrat o anumita crestere a cheltuielilor cu personalul (de 12%), avand mai multe cauze. Desi nu a avut loc o crestere generala a salariilor, s-au efectuat cresteri de salarii la anumite persoane, pe meseriile deficitare pentru a stopa tendinta personalului valoros de a pleca la alte societati care oferea un salarlu mai bun.

Pe de alta parte a fost si este o preocupare a societatii de a executa lucrarile contractate cu personalul propriu in detrimentul utilizarii subcontractorilor. Pentru realizarea la termen a lucrarilor, a fost insa necesar deseori sa se lucreze peste program, plata orelor suplimentare marind astfel fondul de salarii.

30. Structura cheltuielilor privind platile externe:

Nr.crt.	Tip cheltuieli	Salarii 2021 (lei)	Valoare 2022 (lei)	Observatii	Partener
1	Prime asig	99 268	105 739		
2	Cheltuieli colaboratori	242 400	247 013		
3	Protocol, reclama	17 739	9 475		
4	Transport de bunuri	54 625	49 217		
5	Deplasari, detasari	183 470	162 990		
6	Poste, taxe, timbre	32 369	37 958		
7	Servicii bancare	215 336	184 544		
8	Servicii executate cu terti (subcontractori)	9 771 571	6 637 427		Conf. Anexa nr.8
9	Cheltuieli studii si cercetare	8 700	-		

Va transmitem alaturat **anexa nr. 9** cu serviciile inregistrate cu terti pentru anul 2022.

31. Asa cum se vede din datele furnizate la pct. 30, structura cheltuielilor privind prestatiiile externe a fost relativ constanta cu exceptia lucrarilor si serviciilor executate de terti care s-au redus cu 32%. Reducerea puternica a acestora este efectul preocuparilor societatii noastre de a lucra cat mai putin la lucrari complexe pe care le contracteaza cu subcontractori. Acestia inglobeaza in costul lor si cheltuielile indirekte proprii si cota de profit marind astfel costul prestatiei.

Bineintelea ca renuntarea la acestia nu este totdeauna posibila.

32.-33. La aceste puncte sunt cuprinse cheltuielile inregistrate in cont 635 privind fondul pentru handicapati si impozitele si taxele locale oarecum constante in anul 2021 si 2022 si cheltuiile cu cheltuiile privind transportul intern dintre santiere in analitic al contului 658 deasemeni relativ constante.

In anul 2021 insa un fost inregistrare in plus pe analitice al contului 658 descarcarea de gestiune (scoaterea din evidenta a activelor cedate) lucru care nu s-a mai intamplat in anul 2022 cand nu a amai avut loc nici o cedare de active, de aici si scaderea puternica a soldurilor respective.

34. In BVC/2023 nivelul cheltuielloar cu personalul au fost preconizate a se ajunge la 10,1 mil lei, in crestere cu 31% fata de realizatul din 2022. Motivul il constituie cresterea salariului minim pentru entitatile ce activeaza in domeniul constructiilor de la 3 000 la 4 000 lei/brut (crestere cu cca. 33,3%) ce a impus realizarea salariilor pentru intreg personalul societatii precum si angajarea unui numar de 15 persoane in perioada decembrie 2022 – martie 2023 pe profesiile pe care societatea era deficitara (sudori si lacatusi).

35. Cheltuielile cu amortizarea au fost bugetate in usoara crestere fata de nivelul inregistrat in 2022 avandu-se in vedere un nivel minim de investitii ce se vor realiza in 2023 la care va trebui calculata si inregistrata o amortizare lunara.

36.-37. Asa cum se vede din structura cheltuielor cu prestatii externe prezentate la pct 30, cea mai mare parte a acestor cheltuieli au fluctuat destul de mici cu exceptia celor cu serviciile execute de terti. Pornind de la preocuparea societatii de reducere a ponderii execute de subcontractori in lucrari complexe contractate dar pe de alta parte avand in obiectiv si o crestere a cifrei realizate in 2023, s-a bugetat un nivel al cheltuielloar cu prestatii externe in usoara scadere pana la un nivel total de 6.6 mil. lei.

38. La capitolul alte cheltuieli in suma de 0,3 mil lei s-au bugetat aceleasi cheltuieli care au constituit acest capitol si in anii precedenti la un nivel superior, corespunzator cresterii productiei si cifrei de afaceri preconizate.

39. Asa cum am prezentat la pct.26, societatea a realizat in 2022 cel mai mic nivel de investitii din ultimii ani constand din mijloace fixe din categoria celor inscrise la pct.3 si 8 din lista de investitii aprobata.

In fiecare an este aprobată o lista cu investitii a caror realizare este insa conditionata de gasirea sau existenta mijloacelor financiare necesare efectuarii lor.

Prioritatea au fost in anul 2022, plata furnizorilor, a dobanzilor si ratelor la creditul pe termen scurt de la banca, a ratelor la leasingurile financiare si a platii salariilor pentru a nu se perturba activitatea.

Investitiile efectuate au fost doar cele absolut necesare si care au fost posibile in conditiile financiare actuale.

40. Dupa cum se poate vedea, in fiecare an societatea isi propune un plan de investitii cuprinzand utilaje, echipamente, scule de care este nevoie pentru inlocuirea inventarului destul de uzat sau pentru completarea acestuia.

Realizarea acestor planuri de investitii este conditionata de existenta sau atragerea de lichiditati (de la fonduri proprii, credite pana la fonduri europene).

Se investeste strict in ceea ce este prioritar, in functie de lichiditatile disponibile.

41-42. Va prezentam alaturat (**anexa nr. 10**) situatia cu tranzactiile cu partile afiliate in 2021 si 2022.

Dupa cum se poate vedea , nivelul acestor tranzactii este total nesemnificativ raportat la cifra de afaceri realizata de societate in aceasta perioada.

43. Conducerea societatii se straduieste sa mentina activitatea societatii la nivelul perioadei anticovid, atat ca nivel al cifrei de afaceri cat si in ceea ce priveste profitabilitatea acesta. Exista o preocupare continua de a se contracta cat mai multe lucrari (avand in vedere ca la inceputul anului au fost angajati un numar semnificativ de muncitori cu o calificare foarte buna) si totodata negocierea unor preturi acoperitoare care sa permita realizarea de profit.

Sunt deja pasi importanti facuti in ambele sensuri .

44. La 31.12.2022, COMREP SA nu era angrenata in nici un proces in calitate de parat! In pofida datoriilor restante catre furnizorii sai.

Exista un proces pe rol cu A.A.A.S. Bucuresti cu COMREP SA in calitate de reclamant pentru despagubirea (in valoare de 988 mii lei) solicitata in urma restituirii unei parti semnificative din imobilul din Ploiesti retrocedat fostilor proprietari. Sentinta a fost favorabila dar s-a facut de mai multe ori recurs la executarea sa.

In ultimii ani COMREP SA a actionat in judecata sau s-a inscris la masa credala la mai multi clienti astfel:

-RIFANIA=12 573,24 LEI
-DRUMURI SI PODURI= 2 325 LEI
-MOLDOCONS GRUP= 35 684,07 LEI
- ASFALT SUD EXPERT= 148 732,24 LEI
- PSV INDUTRIES=8 205,39 LEI
-DE CONSTRUCTII INV. SI COM.= 16 758,77 LEI
-GPI BUILDING= 92 140,08 LEI incasat
-UTIL REP SERV= 30 263,76 LEI incasat
-DEBITARE SRL= 785 158,13
-URBAN ELECTRIC= 51 883,20 LEI incasat
- CORTEGA GENERAL CONSTRUCT= 8 444 LEI incasat
-CONDORII SULT= 7 011,20 LEI
-RUPS= 288 309,66 LEI incasat

S.A

Dupa cum se poate vedea nu toti clientii incerti au fost actionati in judecata. De cele mai multe ori, in plina desfasurare a relatiilor de afaceri cu acesti parteneri, am primit in termen scurt adrese de intrare a acestora in insolventa si invitatie de a ne inscrie la masa credala. Lucru tartiv si inefficient deoarece aceste firme au credite bancare si datorii la bugete care sunt prioritare, pentru ceilalți creditori chirografari nemairamanand nimic.

Pe de alta parte, inasprirea conditiilor de vanzare de catre Comrep SA (impunerea platii pe loc, cu CEC) a condus la diminuarea puternica a vanzarilor de materiale de constructii!

CONSIGLIUL DE ADMINISTRATIE