

RAPORTUL
Presedintelui Consiliului de Administratie
la 31.12.2025

1 Situatia economico -financiara

Activitatea economica a firmei in anul 2025 s-a desfasurat in domeniul inchirierii spatiilor din incinta situata in Timisoara, str Bujorilor 158 și a apartamentelor proprietatea societatii.

Capitalul social al firmei ramane nemodificat, el fiind la valoarea de 1.444.319lei.
Structura capitalului social subscris si varsat ramane nemodificata, acesta prezentandu-se sub forma :

-actionari privati

-REBONIS+LECIREF TRANS = 82,8984%

-Lion Capital = 15,6968%

-actionari persoane fizice = 1,4046%

Societatea desfasoara in principal este activitatea aferenta codului CAEN- 6820--Inchiriere si subinchiriere bunuri imobiliare proprii sau inchiriate

In conformitate cu prevederile Legii contabilitatii 82/1991, republicata

Contabilitate

Contabilitatea societatii PRIMACONSTRUCT SA. este tinuta si organizata conform prevederilor Legii contabilitatii nr. 82/1991 republicata si modificata, efectuandu-se urmatoarele operatii:

- a) inregistrarea cronologica si sistematica in contabilitate a tuturor operatiunilor patrimoniale, in functie de natura lor, cu respectarea principiilor si normelor contabile.
- b) intocmirea balantei de verificare lunara;
- c) intocmirea corecta a a documentelor cerute de lege referitoare la operatiunile economico-financiare privind exercitiul incheiat
- d) elaborarea bilantului contabil in baza balantei de verificare a conturilor sintetice si concordanta dintre acestea si contabilitatea analitica, posturile inscrise in bilant corespund cu datele inregistrate in contabilitate puse de acord cu situatia reala a elementelor patrimoniale;
- e) prezentarea patrimoniului, a situatiei financiare si a rezultatelor obtinute, in baza bilantului contabil, a contului de profit si pierdere cu respectarea principiilor exhaustivitatii operatiilor realitatii, corectei inregistrari in contabilitate si prezentari in conturile actuale (criteriul perioadei corecte, corectei evaluari si corectei imputari).
- f) elementele patrimoniale au fost inventariate si evaluate in conformitate cu dispozitiile in vigoare in materie.

- g) contul de profit si pierderi reflecta cu exactitate veniturile, cheltuielile si rezultatele financiare din perioada mentionata.
- h) toate obligatiile fiscale si sociale catre statul roman au fost corect determinate. Societatea a calculat impozit conform Codului Fiscal din 2015 (Legea nr. 227 /2015).

Criterii de evaluare

Evaluarea posturilor cuprinse in situatiile financiare anuale simplificate s-au facut inspirandu-se din principiile generale contabile, respectand principiul continuitatii, principiul prudentei, principiul independentei exercitiului, principiul permanentei metodelor, principiul evaluarii separate a elementelor de activ si pasiv, principiul intangibilitatii si principiul necompensarii

Principiul continuitatii activitatii este respectat, societatea desfasurandu-si activitatea in mod normal, nefiind in stare de lichidare.

In ceea ce priveste riscul de aparitie a unor atacuri cibernetice orchestrate de Rusia, societatea a luat in trecut toate masurile necesare protejarii bazelor de date proprii, prin investitii in echipamente hardware precum si in sisteme de protectie software, motiv pentru care consideram ca riscul aparitiei unui incident cibernetic este foarte redus.

Aplicarea principiului prudentei a implicat evaluarea individuala a fiecarui element component de activ si pasiv pentru a evita compensari intre pierderi si profituri. De asemenea, s-a tinut cont numai de profiturile recunoscute pana la data incheierii exercitiului financiar, de toate obligatiile previzibile si pierderile potentiale care au luat nastere in cursul exercitiului finciar incheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior si de ajustarile de valoare datorate depreciilor, indiferent de rezultatul exercitiului.

Conform principiului independentei exercitiului, efectele operatiunilor si a altor evenimente, respectiv veniturile si cheltuielile corespunzatoare au fost contabilizate si au fost atribuite exercitiului financiar pentru care se face rapoartarea, fara a se tine seama de data incasarii sumelor sau efectuarii platilor.

Continuitatea aplicarii acelorasi reguli si criterii privind evaluarea, inregistrarea in contabilitate si prezentarea elementelor de activ si de pasivsi a rezultatelor reprezinta un element necesar pentru comparabilitatea in timp a informatiilor contabile – principiul permanentei metodelor.

In vederea stabilirii valorii totale corespunzatoare unei pozitii din bilant, conform principiului evaluarii separate a elementelor de activ si pasiv, valoarea aferenta fiecarui element individual de activ si pasiv a fost determinata in mod separat.

Conform principiului necompensarii, valorile elementelor ce reprezinta active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezinta pasive, respectiv veniturile nu au fost compensate cu cheltuielile, cu exceptia compensarilor intre active si pasive permise de reglementarile legale.

De asemenea, ne-am asigurat ca bilantul de deschidere al exercitiului corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului precedent, conform principiului intangibilitatii.

In particular, criteriile de evaluare adoptate la elaborarea bilantului au fost urmatoarele:

Imobilizari

Societatea nu detine imobilizari necorporale.

Imobilizarile corporale sunt inscrise in bilant la costul de achizitie sau de productie, diminuate in mod corespunzator cu amortizarea cumulata.

Valoarea inscrisa in bilant tine cont de imbunatatirile/modernizarile realizate la respectivele imobilizari corporale si care au condus la obtinerea de beneficii economice suplimentare.

Costul reparatiilor efectuate la imobilizarile corporale, in scopul asigurarii utilizarii continue a acestora, a fost inregistrat ca o cheltuiala in perioada in care a fost efectuata.

Amortizarea aferenta imobilizarilor corporale, inregistrata in contabilitate ca o cheltuiala, a fost calculata pe baza planului de amortizare prevazut de Hotararea nr.2139 din anul 2004, in functie de tipul imobilizarii corporale, aplicand metoda liniara de amortizare pentru echipamente, utilaje si celelalte categorii de mijloace fixe.

Cotele de amortizare liniara au fost aplicate asupra valorii de intrare a imobilizarilor corporale.

Creante

Sunt expuse in bilant la valoarea efectiva.

Creantele in devize se inregistreaza in contabilitate atat in lei, la cursul de schimb BNR in vigoare la data efectuarii operatiunilor, reevaluat la finalul fiecarei luni si la 31.12.2025 cat si in devize.

Datorii

Sunt expuse in bilant la valoarea nominala.

Datoriile in devize se inregistreaza in contabilitate atat in lei, la cursul de schimb BNR in vigoare la data efectuarii operatiunilor, reevaluat la finalul fiecarei luni si la 31.12.2025 cat si in devize.

Cheltuieli si venituri inregistrate in avans

Cheltuielile efectuate si veniturile realizate in perioada curenta, dar care privesc perioadele sau exercitii urmatoare au fost inregistrate distinct in contabilitate, la cheltuieli in avans si respectiv venituri in avans.

Impozitul pe profit

Consideram important de amintit ca societatea se incadreaza in regimul ordinar de impozitare.

Emiterea facturilor / recunoasterea veniturilor

Pentru livrarile de bunuri se emite factura fiscala si deci venitul este recunoscut la data livrarii respectivelor bunuri. Pentru prestarile de servicii se emite factura fiscala si deci venitul este

recunoscut cel mai tarziu in ultima zi a lunii in care prestarea a fost efectuata. Pentru operatiunile de natura financiara, veniturile sunt recunoscute in functie de competenta temporala.

Rezultatele economico-financiare si situatia patrimoniului

Din evidenta economica rezulta urmatoarele:

Analizand din punct de vedere economico -financiar, activitatea firmei pe anul 2025 sintetic se prezinta astfel :

Venituri totale	873 747 lei
Cheltuieli totale	1 076 674 lei
Cifra de afaceri	554.411 lei
Pierdere	202.927 lei

Principalele date patrimoniale

1. ACTIV

A) Active imobilizate

Soldul activelor imobilizate la valoarea ramasa la 31.12.2025 dupa inregistrarea reevaluarii la valoarea justa este de 32.624.234 lei.

Imobilizarile corporale de natura cladirilor au fost reevaluate si pentru impozitare iar raportul de reevaluare depus la Directia Fiscala a Municipiului Timisoara.

B) Active circulante

Soldul activelor circulante la 31.12.2025 este de 259.165 lei si sunt constituite de creante 207.572 lei ca si componenta principala, stocuri 0lei, disponibilitati banesti 51.593 lei

2. PASIV

Patrimoniul net

Capitalurile proprii in valoare de 32.671.226 lei

Rezerve

- Rezerve din reevaluare	31.669.855 lei
- Rezerve legale	114.456 lei
- Alte rezerve	39.757 lei
- Rezultat reportat	-394.235 lei

3. DATORII

Datoriile in sold la 31.12.2025 sunt:

- datorii ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an: 212.173 lei
- datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an: 0 lei

Au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercitiului fără a se tine seama de data incasarii sau efectuării platii.

Societatea a înregistrat un rezultat negativ, în suma de 202.927 lei,

2. Activitatea societatii

Societatea își continua activitatea prin inchirieri de spatii, platforme din incinta societății.

Fata de anul precedent societatea a înregistrat o creștere a veniturilor și din exploatarea spatiilor libere de care dispune societatea, adica prin atragerea de noi chiriasi.

În urma verificarilor efectuate de administratorul societatii au mai fost identificate doua camere de cămin ce nu figurau in evidenta societatii dar apartineau acesteia si care au fost declarate la Primaria Timisoara pentru impozitare și inregistrate în contabilitate.

Societatea la 31.12.2025 nu inregistreaza datorii la bugetul statului si la bugetul local

Societatea continua procedura pentru intabularea caminului de nefamilisti din str. Bujorilor, nr. 167 și pentru evacuarea persoanelor care au intrat și locuiesc ilegal în acel cămin.

O mica parte din activitatea societății se regaseste și în renovarea unor apartamente în vederea inchirierii lor.

3. Tranzactii semnificative

Societatea a demarat procedura elaborarii unui PUZ pentru terenul deținut de societate pe str. Bujorilor, nr. 158, Timisoara, in vederea atragerii de investitori și chiriasi noi.

Societatea își continua în mod normal funcționarea, nu avem cunoștința de evenimente care pot duce la incapacitatea acesteia de a-si continua activitatea.

Presedintele Consiliului de administratie
Siclitaru Robert Anthony Tiberius