

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015

#### Entitatea care raporteaza

Aceste situatii financiare sunt prezentate de :S.C. CONECT BUSINESS PARK S.A.

- Sediul social - București, B-dul Prof.Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 ;
- Nr.ordine ORCE – J40/996/1991 din 12.03.1991 ;
- Cod unic de inregistrare – 116
- Forma de organizare – societate pe actiuni cu capital privat în proporție de 100% ;
- Durata – nelimitata;
- Persoane imputernicite – Tina Burton;
- Domeniul de activitate – Inchirierea si subanchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate cod caen 6820;

La întocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completările ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completările ulterioare, precum si ale OMFP 123/2016 - privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

#### ACTIVE IMOBILIZATE

În exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2015 societatea a inregistrat urmatoarele miscari in cadrul imobilizarilor corporale:

- lei -

| Elemente de active **)                    | Valoarea bruta ***) |                |                |                      |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------|----------------|----------------------|
|                                           | Sold la 1 ianuarie  | Cresteri       | Reduceri       | Sold la 31 decembrie |
| 0                                         | 1                   | 2              | 3              | 4=1+2-3              |
| Alte imobilizari                          | 25.891              | 3.257          |                | 29.148               |
| Terenuri                                  | 23.950.561          |                |                | 23.950.561           |
| Amenajari de terenuri                     | 150.296             |                |                | 150.296              |
| Constructii                               | 7.634.876           |                |                | 7.634.876            |
| Instalatii tehnice si masini              | 5.053.016           | 562.890        | 474.406        | 5.141.500            |
| Alte instalatii, utilaje si mobilier      | 2.160.793           | 105.149        |                | 2.265.942            |
| Investitii imobiliare                     | 110.984.729         |                |                | 110.984.729          |
| Avansuri si imobilizari corporale in curs | 3.110.543           |                |                | 3.110.543            |
| Imobilizari financiare                    | 1.737.772           | 2.780          |                | 1.740.552            |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>154.808.477</b>  | <b>674.076</b> | <b>474.406</b> | <b>155.008.147</b>   |

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015

- lei -

| Elemente de active **)                    | Deprecieri ****)            |                                                 |                      |                      |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                           | (amortizare si provizioane) |                                                 |                      |                      |
|                                           | Sold la 1 ianuarie          | Deprecierea înregistrata în cursul exercitiului | Reduceri sau reluari | Sold la 31 decembrie |
| 0                                         | 5                           | 6                                               | 7                    | 8=5+6-7              |
| Alte imobilizari                          | 19.167                      | 6.833                                           |                      | 26.000               |
| Terenuri                                  | 0                           |                                                 |                      | 0                    |
| Amenajari de terenuri                     | 150.296                     |                                                 |                      | 150.296              |
| Constructii                               | 217.744                     | 242.861                                         |                      | 460.605              |
| Instalatii tehnice si masini              | 3.880.498                   | 444.051                                         | 474.406              | 3.850.143            |
| Alte instalatii, utilaje si mobilier      | 1.423.709                   | 175.461                                         |                      | 1.599.170            |
| Investitii imobiliare                     | 2.194.776                   | 2.194.775                                       |                      | 4.389.551            |
| Avansuri si imobilizari corporale in curs | 0                           |                                                 |                      | 0                    |
| Imobilizari financiare                    | 0                           |                                                 |                      | 0                    |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>7.886.190</b>            | <b>3.063.981</b>                                | <b>474.406</b>       | <b>10.475.765</b>    |

#### Imobilizari necorporale

Imobilizările necorporale constau în programe informatice și licențe soft. Imobilizările necorporale au fost evaluate la cost de achiziție, conform facturilor de achiziție, iar amortizarea a fost calculată folosind metoda liniară, durata de viață utilă fiind pentru concesiuni, brevet, licențe, mărci comerciale și alte drepturi și valori similare de trei ani, iar pentru amortizarea programelor informatice precum și a altor imobilizări corporale durata de viață utilă fiind de un an.

În cursul anului 2015 societatea a achiziționat imobilizări necorporale în valoare totală de 3.257 lei.

#### Imobilizari corporale

La 31 decembrie 2013, societatea a efectuat reevaluarea terenurilor și clădirilor în conformitate cu OMFP3055/2009.

Cu surplusul din reevaluare a fost creditat contul de rezerve din reevaluare în cadrul capitalurilor proprii, scăderea din reevaluare a fost tratată ca o cheltuială cu întreaga valoare a deprecierei atunci când în rezerva din reevaluare nu a fost înregistrat un surplus din reevaluare pentru acel activ sau o scădere a rezervei din reevaluare în cadrul capitalurilor proprii cu minimumul dintre valoarea acelei rezerve și valoarea descreșterii.

## **CONECT BUSINESS PARK S.A.**

### **NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015**

Amortizarea a fost calculata folosind metoda liniara,. Duratele de viata utile au fost stabilite in conformitate cu Hotararea nr 2139/2004 pentru aprobarea catalogului mijloacelor fixe, diferit in functie de categoria de imobilizari.

Potrivit OMFP nr.1802/2014 se introduce notiunea de "Investitii Imobiliare".

Odata cu aceste noi dispozitii au fost reflectate in contabilitate investitiile imobiliare detinute la inceputul exercitiului financiar 2015.

La aplicarea pentru prima data a noilor reglementari societatea a stabilit pe baza politicilor contabile care dintre proprietatile imobiliare detinute indeplinesc conditiile pentru a fi incadrate la investitii imobiliare.

#### **Imobilizari financiare**

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate si alte investitii detinute ca imobilizari.

Imobilizarile financiare inregistrate la 31.12.2015 constau în titluri de participare

S.C. CONECT BUSINESS PARK S.A. detine titluri de participare la :

- S.C. O&C PROD COM SRL in proportie de 90% din capitalul social;
- MERATHEA ESTATES LTD in proportie de 25% din capitalul social , persoana juridica rezidenta in Statul Cipru, adresa 16 Krinos St.,Limassol, inregistrata la autoritati sub nr.HE 223514/21.02.2008.

#### **Propunere de acoperire a pierderii din exercitiul financiar 2015**

S.C.Conect Business Park S.A. a inregistrat in cadrul exercitiului financiar 2015 o pierdere in valoare de 89.884 lei. Propunem ca pierderea sa fie acoperita din profitul obtinut in exercitiile financiare viitoare.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015

#### Analiza rezultatului din exploatare

- lei -

| Indicator |                                                             | Exercitiul precedent | Exercitiul curent |
|-----------|-------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
|           |                                                             | 0                    | 1                 |
| 1         | Cifra de afaceri neta                                       | 18.112.295           | 16.218.845        |
| 2         | Costul bunurilor vândute si al serviciilor prestate (3+4+5) | 8.282.646            | 7.915.362         |
| 3         | Cheltuielile activitatii de baza                            | 2.037.377            | 2.603.510         |
| 4         | Cheltuielile activitatilor auxiliare                        | 38.187               | 218.986           |
| 5         | Cheltuielile indirecte de productie                         | 6.207.082            | 5.092.866         |
| 6         | Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)        | 9.829.649            | 8.303.483         |
| 7         | Cheltuieli de desfacere                                     | 0                    | 0                 |
| 8         | Cheltuieli generale de administratie                        | 3.987.808            | 3.404.498         |
| 9         | Alte venituri din exploatare                                | 37.281               | 29.722            |
| 10        | Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)                         | 5.879.122            | 4.928.707         |

#### Situatia creantelor si datoriilor

- lei -

| Creante                                                   | Sold la 31 decembrie | Termen de lichiditate |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------|
|                                                           |                      | sub 1 an              | peste 1 an     |
| 0                                                         | 1=2+3                | 2                     | 3              |
| <b>Total din care:</b>                                    | <b>768.317</b>       | <b>510.606</b>        | <b>260.416</b> |
| Cienti interni                                            | 1.356.257            | 74.792                | 1.281.465      |
| Cienti incerti                                            | 1.207.242            | 539.407               | 667.835        |
| Cienti facturi de intocmit                                | 425.394              | 425.394               |                |
| Furnizori debitori pt.prestari servicii                   | 3.108                | 166                   | 2.942          |
| Contributii bugetul de stat                               | 7.106                |                       | 7.106          |
| Debitori diversi                                          | 301.809              |                       | 301.809        |
| Decontari privind interes..de particip SC O&C PROD.       | 80.627               | 10.000                | 70.627         |
| Ajustari pt.deprecierea creantelor clienti                | -2.423.494           | -539.153              | -1.884.341     |
| Ajustari pt.deprecierea creantelor debitori diversi       | -116.400             |                       | -116.400       |
| Ajustari pt.deprecierea creantelor decontari cu asociatii | -70.627              |                       | -70.627        |
| <b>TOTAL CREANTE</b>                                      | <b>771.022</b>       | <b>510.606</b>        | <b>260.416</b> |

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015

- lei -

| Datorii *)                            | Sold la 31 decembrie | Termen de exigibilitate |                   |                   |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       |                      | sub 1 an                | 1-5 ani           | peste 5 ani       |
| 0                                     | 1=2+3+4              | 2                       | 3                 | 4                 |
| <b>Total din care:</b>                | <b>92.196.482</b>    | <b>4.664.437</b>        | <b>19.295.808</b> | <b>68.236.237</b> |
| <b>*Datorii financiare</b>            | <b>91.377.648</b>    | <b>3.880.019</b>        | <b>19.276.842</b> | <b>68.220.787</b> |
| <b>*Alte datorii, din care:</b>       | <b>818.834</b>       | <b>784.418</b>          | <b>18.966</b>     | <b>15.450</b>     |
| Furnizori interni                     | 170.883              | 145.135                 | 11.477            | 14.271            |
| Furnizori de imobilizari              | 0                    |                         | 0                 |                   |
| Furnizori-facturi nesoite             | 245.538              | 245.538                 |                   |                   |
| Personal salarii+ retineri salarii    | 48.401               | 48.401                  |                   |                   |
| Asigurari sociale                     | 80.306               | 80.306                  |                   |                   |
| Ajutor de somaj                       | 1.792                | 1.792                   |                   |                   |
| Impozit pe salarii                    | 40.994               | 40.994                  |                   |                   |
| Alte datorii fata de bugetul statului | 22.329               | 22.329                  |                   |                   |
| TVA de plata                          | 159.230              | 159.230                 |                   |                   |
| TVA neexigibila                       | 34.135               | 34.135                  |                   |                   |
| Fonduri speciale                      | 6                    | 6                       |                   |                   |
| Asociati-conturi curente              | 1.179                |                         |                   | 1.179             |
| Creditori diversi                     | 14.041               | 6.552                   | 7.489             |                   |

La data de 31 decembrie 2015, soldul datoriilor financiare in valoare de 91.377.648 lei este format din:

-91.024.267 lei ( echivalentul a 20.118.083 euro) un credit acordat de catre UnicreditBank

-353,381 lei (echivalentul a 78.104 euro) Contract de leasing prin IDEA LEASING IFN S.A.

Creditul este format din doua facilitati:

- 1) Facilitatea 1 care la data de 31 decembrie 2015 are un sold de 21.318.162 lei ( echivalentul a 4.711.717 euro)  
Rata dobanzii aferenta acestei facilitati este de EURIBOR pentru 1 (una) luna plus 4.5% pe an;
- 2) Facilitatea 3 care la data de 31 decembrie 2015 are un sold de 69.706.105 lei ( echivalentul a 15.406.366 euro)  
Rata dobanzii aferenta acestei facilitati este de EURIBOR pentru 1 (una) luna plus 4.5% pe an;

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015

Acest credit a fost garantat prin:

-Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei , nr. 10A, sector 2, compus din teren in suprafata totala de 30.789.01 mp;

-Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, compus din constructia S+P+8ET tehnic, avand o suprafata construita la sol de 1.617 mp si constructia compusa din gospodarie de apa, avand o suprafata construita la sol de 533 mp si o suprafata utila totala de 428,61 mp;

-Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti str. Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, compus din teren In suprafata de 332.42 mp;

-Gaj asupra soldurilor tuturor conturilor de disponibil deschise de catre societate la Unicredit Bank.

#### Ajustari pentru deprecierea creantelor clienti

La 31 decembrie 2015, societatea a considerat necesara constituirea unei ajustari pentru deprecierea creantelor clienti in valoare de 539.153 lei, pentru urmasorii clienti restanti si in litigiu : Media Center Office SRL in valoare de 108.292 lei, Family Home Concept SRL ( fosta Domo Retail S.A.) cu valoarea de 333.751 lei, Alistar Security SRL cu valoarea de 97.110 lei.

In cursul anului 2015 a fost incasata o creanta in valoare de 5.274 lei, pentru care a fost constiuita ajustare in anii precedenti.

| Denumirea provizionului                        | Sold la 1 ianuarie | Transferuri *) |          | Sold la 31 decembrie |
|------------------------------------------------|--------------------|----------------|----------|----------------------|
|                                                |                    | in cont        | din cont |                      |
| 0                                              | 1                  | 2              | 3        | 4=1+2-3              |
| Ajustari pentru deprecierea creantelor-clienti | 1.889.615          | 539.153        | 5.274    | 2.423.494            |
|                                                |                    |                |          |                      |

## **CONECT BUSINESS PARK S.A.**

### ***NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015***

#### **PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE**

##### **POLITICI SI TRATAMENTE CONTABILE SEMNIFICATIVE**

Situatiile financiare anuale au fost întocmite în conformitate cu Legea contabilitatii nr.82/1991, republicata și cu prevederile cuprinse în Reglementarile contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr.1802/2014.

##### **APLICAREA PRINCIPIILOR CONTABILE**

###### **Principiul continuitatii activitatii.**

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

La sfarsitul exercitiului 2015 nu au existat elemente de nesiguranta legate de anumite evenimente care sa duca la incapacitatea societatii de a-si continua activitatea.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să-și continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

###### **Moneda de prezentare a situațiilor financiare**

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională. Elementele incluse în aceste situațiile financiare sunt prezentate în lei românești.

###### **Conversia tranzacțiilor în monedă străină**

Tranzacțiile Societății în monedă străină sunt înregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Națională a României pentru data când au fost efectuate tranzacțiile. Soldurile în valuta sunt convertite în lei la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data bilanțului. Diferențele de curs favorabile sau nefavorabile rezultate din decontarea tranzacțiilor în valuta și din reevaluarea soldurilor la închiderea exercitiului financiar sunt recunoscute ca venituri sau cheltuieli în contul de profit și pierdere.

## **CONECT BUSINESS PARK S.A.**

### **NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015**

#### **Imobilizări necorporale**

1.. Concesiunile, brevetele, licențele, mărcile comerciale, drepturile și activele similare Licențele, mărcile comerciale, drepturile și activele similare se înregistrează la costul de achiziție Licențele și activele similare sunt amortizate folosind metoda liniară pe o perioadă de 12 luni.

#### **2. Avansuri și alte imobilizări necorporale**

În cadrul avansurilor și altor imobilizări necorporale se înregistrează avansurile acordate furnizorilor de imobilizări necorporale, programele informatice achiziționate de la terți pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte imobilizări necorporale

Cheltuielile care permit imobilizărilor necorporale să genereze beneficii economice viitoare peste performanța prevăzută inițial sunt adăugate la costul original al acestora. Aceste cheltuieli sunt capitalizate ca imobilizări necorporale dacă nu sunt parte integrantă a imobilizărilor corporale.

#### **Imobilizări corporale**

##### **1. Cost/evaluare**

Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la cost de achiziție.

Societatea a evaluat imobilizarile corporale ( cladiri, constructii special si terenuri ) la 31.12.2013 evaluare realizata de S.C.Tehnoconcept Expert SRL cu raportul de evaluare nr.5690/2013.

Întreținerea și reparațiile imobilizărilor corporale se trec pe cheltuieli atunci când apar, iar îmbunătățirile semnificative aduse imobilizărilor corporale, care cresc valoarea sau durata de viață a acestora sau care măresc semnificativ capacitatea de generare a unor beneficii economice de către acestea, sunt capitalizate.

##### **2. Amortizare**

Amortizarea se calculează la valoarea de intrare, folosindu-se metoda de amortizare liniară de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor.

##### **3. Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale**

Imobilizările corporale care sunt vândute sunt scăzute din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Profitul rezultat dintr-o asemenea operațiune este inclus în contul de profit și pierdere curent.



## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### *NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015*

#### 4. Costurile îndatorării

Cheltuielile cu dobânzile aferente tuturor împrumuturilor sunt trecute pe cheltuieli în momentul în care se efectuează.

#### **Deprecierea activelor**

Imobilizările corporale și alte active pe termen lung sunt revizuite pentru identificarea pierderilor din depreciere ori de câte ori evenimente sau schimbări în circumstanțe indică faptul că valoarea contabilă nu mai poate fi recuperată. Pierderea din depreciere este reprezentată de diferența dintre valoarea contabilă și valoarea de inventar .

#### **Investitii imobiliare**

Investitiile imobiliare sunt recunoscute atunci cand o proprietate imobiliara sau o parte a acesteia este detinuta mai degraba in scopul incheierii si/sau pentru cresterea valorii capitalului, decat pentru a fi utilizata in productia de bunuri, prestarea de servicii, in scopuri administrative sau pentru a fi vanduta pe parcursul desfasurarii normale a activitatii,

Investitiile imobiliare sunt recunoscute la valoarea justa, care reflecta conditiile de piata la data bilantului si nu include costurile estimate de vanzare. Toate modificarile valorii juste a investitiilor imobiliare sunt recunoscute in contul de profit si pierdere.

La 31.12.2015 societatea are inregistrate investitii imobiliare in valoare de 110.984.729 lei.

#### **Imobilizari financiare**

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate si alte investitii detinute ca imobilizari.

Imobilizarile financiare sunt recunoscute in bilant la costul de achizitie sau la valoarea determinata prin contractul de dobandire a acestora.

#### **Stocuri**

Stocurile sunt înregistrate la cea mai mică valoare dintre cost și valoarea realizabilă netă. Costul este determinat în general pe baza metodei FIFO (primul intrat- prima iesit).

#### **Creante comerciale**

Creanțele comerciale sunt înregistrate la valoarea facturată mai puțin ajustările înregistrate pentru deprecierea acestor creanțe. Ajustările pentru deprecierea creanțelor comerciale sunt constituite în cazul în care există evidențe obiective asupra faptului că Societatea nu va fi în măsură sa colecteze toate sumele la termenele inițiale.

## **CONECT BUSINESS PARK S.A.**

### ***NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015***

#### **Numerar și echivalente de numerar**

Numerarul și echivalentele de numerar sunt evidențiate în bilanț la cost. Pentru situația fluxului de numerar, numerarul și echivalentele acestuia cuprind numerar în casă, conturi la bănci.

#### **Capital social**

Capitalul este reprezentat de capitalul social . Capitalul social subscris si varsat se inregistreaza distinct in contabilitate, pe baza actelor de constituire si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

#### **Dividende**

Dividendele aferente actiunilor detinute sunt recunoscute în capitalurile proprii în perioada în care sunt declarate.

#### **Contabilitatea contractelor de leasing**

##### **Leasing financiar**

Contractele de leasing pentru imobilizările corporale în care Societatea își asumă toate riscurile și beneficiile aferente proprietății sunt clasificate ca și contracte de leasing financiar. Leasing-urile financiare sunt capitalizate la valoarea actualizată estimată a plăților. Fiecare plată este împărțită între elementul de capital și dobândă pentru a se obține o rată constantă pe durata rambursării. Sumele datorate sunt incluse în datoriile pe termen lung. Elementul de dobândă este trecut în contul de profit și pierdere pe durata contractului. Activele deținute în cadrul contractelor de leasing financiar sunt capitalizate și amortizate pe durata lor de viață utilă.

#### **Datorii comerciale**

Datoriile comerciale sunt înregistrate la valoarea sumelor care urmează a fi plătite pentru bunurile sau serviciile primite.

#### **Beneficiile angajaților**

##### **Pensii și alte beneficii după pensionare**

Societatea nu operează nici un alt plan de pensii sau de beneficii după pensionare și, nu are nici un alt fel de alte obligații referitoare la pensii.

#### **Impozitare**

Societatea înregistrează impozitul pe profit curent pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației românești relevante.

## **CONECT BUSINESS PARK S.A.**

### ***NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015***

#### **Recunoașterea veniturilor**

Veniturile se referă la bunurile vândute și la serviciile furnizate.

Veniturile din vânzările de bunuri sunt recunoscute în momentul în care Societatea a transferat cumpărătorului principalele riscuri și beneficii asociate deținerii bunurilor.

Veniturile aferente serviciilor furnizate sunt recunoscute în perioada la care se referă.

Veniturile din dobânzi sunt recunoscute periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

Veniturile din diferențele de curs sunt recunoscute atunci când apar, respectiv la încasarea creanțelor sau la plata datoriilor în valută, reevaluarea datoriilor, creanțelor și disponibilităților bănești în valută la finele fiecărei luni .

În aceste situații financiare, veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea brută.

#### **Cifra de afaceri**

Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate și de facturat, nete de TVA și rabaturi comerciale, pentru bunuri livrate sau servicii prestate terților.

#### **Cheltuieli de exploatare**

Cheltuielile de exploatare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

#### **Valoarea justă a instrumentelor financiare**

Instrumentele financiare evidențiate în bilanțul contabil includ casa și conturile bancare, creanțele comerciale și alte creanțe, datoriile comerciale și alte datorii, precum și sumele datorate instituțiilor de credit. Metodele specifice de recunoaștere sunt prezentate în politicile individuale corespunzătoare fiecărui element.

#### **Principiul permanenței metodelor**

Metodele de evaluare și politicile contabile au fost aplicate în mod consecvent de la un exercițiu financiar la altul.

#### **Principiul intangibilității.**

Bilanțul de deschidere al exercitiului 2015 a corespuns cu bilanțul de închidere al exercitiului 2014.

#### **Principiul independenței exercitiului.**

Au fost evidențiate în conturile de venituri pentru care nu au fost încă întocmite facturile (contul 418 "Clienți - facturi de întocmit"), respective în conturile de cheltuieli datorii pentru care nu s-au primit încă facturile (contul 408 "Furnizori-facturi nesosite").

## **CONECT BUSINESS PARK S.A.**

### ***NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015***

#### **Principiul necompensarii.**

La nivelul situatiilor financiare nu exista compensari intre active , pasive ,cheltuielile, venituri. Totusi la nivelul de inregistrari contabile, datorita sistemului compensarilor apar compensari de creante si datorii care sunt insa prevazute ca admise de legislatia in vigoare .

#### **Principiul prevalentei economicului asupra juridicului.**

Societatea reflecta realitatea economica a tranzactiilor efectuate in contabilitate.

#### **Principiul pragului de semnificatie.**

Consideram ca elementele cu valoare semnificativa au fost prezentate in situatiile financiare.

#### **Corectarea erorilor contabile**

Corectarea erorilor contabile se efectueaza la data constatarii lor.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar current se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere.

Corectarea erorilor aferente exercitiilor financiare precedente se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere daca sunt nesemnificative sip e seama rezultatului reportat daca sunt semnificative.

Din punct de vedere fiscal, societatea corecteaza erorile aferente exercitiilor precedente conform Codului Fiscal.

### **PARTICIPATII SI SURSE DE FINANTARE**

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A. detine :

- 90% din capitalul social al societatii O&C PROD COM SERV SRL,

cu sediul social in jud.Ifov,sat Saftica, comuna Balotesti, str.Intrarea Tec nr.3-5, cod CAEN ' Pescuit in ape dulci '.

- 25% din capitalul MERATHEA ESTATES LTD , persoana juridica rezidenta in Statul Cipru, adresa 16 Krinos St.,Limassol, inregistrata la autoritati sub nr.HE 223514/21.02.2008, reprezentand un numar de 1250 actiuni.

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015

La 31.12.2015 capitalul social subscris si varsat al societății este de 10.692.459,13 lei.  
În cursul anului 2015 nu au avut loc modificari ale capitalului social .

Capitalul social subscris si varsat are urmatoarea structura:

Actionari:

- SC TINAPACK CO SRL 1.178.365 actiuni , reprezentand 97,09% din capitalul social si participarea la beneficii si pierderi;
- Persoane fizice 34.792 actiuni, reprezentand 2,87% din capitalul social si participarea la pierderi si beneficii;
- Alte personae juridice 516 actiuni, reprezentand 0.04% din capitalul social si participarea la beneficii si pierderi.

Divizat in: 1.213.673 actiuni nominative cu valoarea nominala de 8,81 lei/actiune.

Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent DEPOZITARUL CENTRAL ;

Conect Business Park S.A., prin Decizia nr.1450/03.07.2015, emisa de Autoritatea de Supraveghere Financiara, schimba piata de tranzactionare a actiunilor emise de societate de pe RASDAQ pe Sistemul Alternativ de Tranzactionare AeRO administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

### INFORMAȚII PRIVIND SALARIATII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRAȚIE, CONDUCERE ȘI DE SUPRAVEGHERE

a) Indemnizațiile acordate membrilor organelor de administrație, conducere si supraveghere

| Ch cu indemnizatiile                                            | <u>31 decembrie 2014</u> | <u>31 decembrie 2015</u> |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Indemnizatii acordate Admnistrator                              | 654.309                  | 973.380                  |
| Indemnizatii de plata la sfarsitul perioadei catre Administator | 22.695                   | 26.567                   |

- lei -

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015

- lei -

| Cheltuirii cu salariile Directorilor                | <u>31 decembrie 2014</u> | <u>31 decembrie 2015</u> |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Cheltuieli cu salariile Directorilor                | 213.355                  | 494.886                  |
| Salarii de plata catre Directori la sf<br>perioadei | 7.182                    | 10.387                   |

- b) Obligatiile contractuale cu privire la plata pensiilor catre fostii membrii ai organelor de administratie, conducere si supraveghere

Societatea nu are obligatii contractuale de plata a pensiilor catre fostii directori si administratori .

- c) Avansurile și creditele acordate membrilor organelor de administrație, conducere și Supraveghere

Societatea nu a acordat credite directorilor si administratorului in cursul anului 2015.

- d) Salariati:

- lei -

| <i>Sariati</i>                          | <u>31 decembrie 2014</u> | <u>31 decembrie 2015</u> |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Numărul mediu de angajați</i>        | 18                       | 18                       |
| <i>Directori</i>                        | 2                        | 3                        |
| Personal TESA                           | 3                        | 2                        |
| Personal muncitor                       | 13                       | 13                       |
| Cheltuieli cu salariile(TESA+muncitori) | 576.975                  | 487.568                  |
| Cheltuieli cu tichete de masa           | 25.226                   | 26.186                   |
| Cheltuieli cu asigurarile sociale       | 361.709                  | 433.979                  |
| Salarii de plata la sf perioadei        | 16.319                   | 10.976                   |

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015

#### ALTE INFORMATII

- a) Informații cu privire la prezentarea Societății
- a. Sediul social - București, B-dul Prof.Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 ;
  - b. Nr.ordine ORCE – J40/996/1991 din 12.03.1991 ;
  - c. Cod SIRUES - 40/0781161
  - d. Cod unic de inregistrare – 116
  - e. Forma de organizare – societate pe actiuni cu capital privat în proporție de 100% ;
  - f. Durata – nelimitata;
  - g. Persoane imputernicite – Tina Burton;
  - h. Domeniul de activitate – Inchirierea si subanchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate cod caen 6820;
  - i. Punct de lucru in Jud.Ifov, comuna Balotesti, sat Saftica, str.Intrarea Tec nr.3-5.

-Principalele rate de schimb utilizate pentru conversia în lei a soldurilor exprimate în monedă străină la 31 decembrie 2015 sunt:

| <u>Rata de schimb</u> |           |                                           |                   |
|-----------------------|-----------|-------------------------------------------|-------------------|
| Moneda străină        | Abreviere | (lei pentru 1 unitate din moneda străină) |                   |
|                       |           | 31 decembrie 2014                         | 31 decembrie 2015 |
| Dolar SUA             | USD       | 3,6868                                    | 4,1477            |
| Euro                  | EUR       | 4,4821                                    | 4,5245            |

## CONNECT BUSINESS PARK S.A.

### *NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015*

b) Informații referitoare la impozitul pe profit curent

|                                                       | Exercitiul financiar<br>incheiat la<br>31 decembrie 2014 | Exercitiul financiar<br>incheiat la<br>31 decembrie<br>2015 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Profit net/(pierdere neta)                            | 297.807                                                  | (89.884)                                                    |
| Deduceri (rezerva legala)                             | 14.854                                                   | -                                                           |
| Venituri neimpozabile                                 | 725                                                      | 5.274                                                       |
| Cheltuieli nedeductibile                              | 2.598.336                                                | 1.618.927                                                   |
| <br>                                                  |                                                          |                                                             |
| Profit impozabil                                      | 2.880.564                                                | 1.523.769                                                   |
| Pierdere fiscala de recuperate din anii<br>precedenti | (7.931.473)                                              | (5.050.909)                                                 |
| <br>                                                  |                                                          |                                                             |
| Pierdere fiscala de recuperate in anii<br>urmatori    | (5.050.909)                                              | (3.527.140)                                                 |

Rezultatul brut aferent exercitiului financiar 2015 este pierdere in valoare de 89.884 lei.

Pierderea contabila in suma de 89.884 lei s-a reîntregit cu cheltuieli nedeductibile din punct de vedere fiscal în sumă de 1.618.927 lei, s-au sczut alte venituri neimpozabile in valoare de 5.274 lei si a rezultat un profit impozabil in valoare de 1.523.769 lei, la care se adauga pierderea fiscala de recuperat din anii anteriori in valoare de 5.050.909 lei rezultand o pierdere fiscala de recuperat in anii urmatori în sumă de 3.527.140 lei.



## CONNECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015

#### c) Cifra de afaceri

La 31.12.2015 cifra de afaceri realizata a fost in valoare de 16.218.845 lei.

Structura veniturilor realizate in anul 2015, in comparatie cu anul 2014 pe principalul segment de activitate al societatii si anume inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, a fost urmatoarea :

| INDICATORI                      | 2014<br>VALOARE | %     | 2015<br>VALOARE | %     |
|---------------------------------|-----------------|-------|-----------------|-------|
| Venit din chirii                | 13.205.752      | 72,91 | 11.779.686      | 72,63 |
| Venituri din administrare       | 4.609.429       | 25,45 | 4.4350.416      | 26,82 |
| Venituri din activitati diverse | 297.114         | 1,64  | 88.743          | 0,55  |
| TOTAL                           | 18.112.295      | 100   | 16.218.845      | 100   |

Activitatea principala desfasurata de societate a constat, conform actului constitutiv, in inchirieri de spatii.

Se observa o diminuare a cifrei de afaceri in anul 2015 fata de anul 2014 cu aproximativ 10 %.Facand o analiza pe structura cifrei de afaceri observam o scadere a veniturilor din inchiriere cu aproximativ 10,8% in anul 2015, fata de anul 2014.

Aceasta scadere a veniturilor se datoreaza diminuarii suprafetelor inchiriate.

#### d) Cheltuielile cu chiriile

Societatea a înregistrat următoarele cheltuieli cu chiriile ( lei)

|                | 31 decembrie 2014 | 31 decembrie 2015 |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Chirii platite | 372.587           | 373.289           |

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015

#### e) Onorariile plătite auditorilor / cenzorilor

Societatea a plătit în anul 2015 către auditori onorarii conform prevederilor contractuale încheiate între parti.

#### f) Tranzacții cu părțile afiliate

-Societatea Conect Business Park S.A. detine 90% din capitalul social al societatii O&C Prod Com Serv S.R.L.;

- TINAPACK CO SRL detine 97,0908% din capitalul social al societatii Conect Business Park S.A.;

#### (1) Vânzări de bunuri si servicii ( lei )

|                     | 31 decembrie 2014 | 31 decembrie 2015 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| TINAPACK CO SRL     | 9.814             | 9.811             |
| TINA INDUSTRIES SRL | 6.894             | 6.892             |
| TINAROM SRL         | 6.736             | 6.734             |
| EXACTA PROD COM SRL | 3.962             | 3.961             |
| TOP DELIGHT SRL     | 3.302             | 3.301             |
| TOTAL               | 30.708            | 30.699            |

Conect Business Park S.A. detine in proprietate o locuinta de serviciu folosita de un membru al personalului cheie din conducerea societatii.In totalul veniturilor din chirii integrate in contul de profit si pierdere sunt aferenti acestei tranzactii 9.600 lei.

#### (2) Cumpărări de bunuri și servicii ( lei )

|                     | 31 decembrie 2014 | 31 decembrie 2015 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| TINA INDUSTRIES SRL | 216.919           | 211.223           |
| TOTAL               | 216.919           | 211.223           |

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015

#### (3) Avansuri comerciale incasate/platite ( lei )

| Avans comercial platit | 31 decembrie 2014 | 31 decembrie 2015 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| TINA INDUSTRIES SRL    | 180.853 lei       | 180.853 lei       |

#### (4) Decontari in cadrul grupului ( lei )

| Imprumuturi acordate  | Sold la 31 decembrie 2014 | Sold la 31 decembrie 2015 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| O&C PROD COM SERV SRL | 70.627                    | 80.627                    |

#### 5) Solduri rezultate din vânzarea/cumpărarea de bunuri/servicii ( lei )

| Solduri debitoare cu parti afiliate | 31 decembrie 2014 | 31 decembrie 2015 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| TINAPACK CO SRL                     | 41.115            | 50.927            |
| TINA INDUSTRIES SRL                 | 550.593           | 551.204           |
| TINAROM SRL                         | 155.217           | 161.951           |
| EXACTA PROD COM SRL                 | 12.512            | 16.473            |
| TOP DELIGHT SRL                     | 432.123           | 435.424           |
| TOTAL                               | 1.191.560         | 1.215.979         |

| Solduri creditoare cu parti afiliate | 31 decembrie 2014 | 31 decembrie 2015 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| TINA INDUSTRIES SRL                  | 35.643            | 7.420             |
| TINAROM SRL                          | 1.607             | 1.607             |
| TOP DELIGHT SRL                      | 880               | 880               |
| TOTAL                                | 38.130            | 9.907             |

## CONECT BUSINESS PARK S.A.

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2015

g) Veniturile inregistrate in avans existente in sold la 31 decembrie 2015 sunt aferente perioadelor financiare urmatoare si sunt in valoare de 203.704 lei si reprezinta chirii facturate in avans locatarilor conform contractelor de locatie.

Cheltuielile efectuate in avans care urmeaza a se suporta esalonat pe cheltuieli, pe baza unui scadentar in exercitiile viitoare , existente in sold la 31 decembrie 2015 in valoare de 148.724 lei, reprezinta asigurari la cladiri, mijloace de transport si cheltuieli efectuate pentru amenajarea spatiilor.

h) Contracte de leasing financiar

Conect Business Park S.A. are in derulare un contract de leasing financiar :

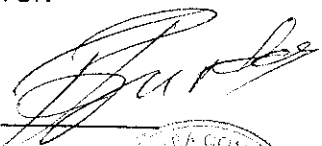
- finantator IDEA Leasing IFN S.A. ;
- bunul care formeaza obiectul contractului de leasing : autoturism ;
- valoare de finantare totala : 93.520 euro ;
- numarul ratelor de leasing : 60 ;
- numarul ratelor de leasing ramase de plata la 31 decembrie 2015 este de 48 ;

Soldul la 31 decembrie 2015 este in valoare de 78.104 euro, echivalentul a 353.381 lei.

ADMINISTRATOR UNIC

TINA BURTON

Semnatura



Stampila unitatii



DIRECTOR ECONOMIC

MIHAELA OLTEANU

Semnatura

