

RAPORTUL ANUAL
AL ADMINISTRATORULUI UNIC
SOCIETATII CONECT BUSINESS PARK S.A.

Pentru exercitiul financiar incheiat
la 31 decembrie 2018

CUPRINS

1. Raportul anual 2018 (anexa 15)
2. Declarație de guvernanta corporativa
3. Situațiile financiare anuale pentru exercitiul financiar încheiat la la 31 decembrie 2018
 - Situația modificării capitalurilor proprii la 31 decembrie 2018;
 - Situația fluxurilor de trezorerie la 31 decembrie 2018;
 - Propunerea de repartizare a profitului din exercitiul financiar 2018;
 - Declarația în conformitate cu prevederile art.30 din Lg. contabilitatii 82/1991;
4. Notele explicative la Situațiile Financiare Anuale pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018
5. Declarația persoanelor responsabile pentru întocmirea situațiilor financiare și rapoartelor aferente acestora
6. Raportul auditorului financiar

Raport anual - 2018

Raportul anual conform Legii nr.24/2017 privin piata de capital si a Regulamentului ASF nr.5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiui de piata

Pentru exercitiul financiar 2018

Data raportului : 16 aprilie 2019

Denumirea societății comerciale : **S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.**

Sediul social : B-dul.Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, Bucuresti ;

Numărul de telefon/fax : 021 317 28 28 / 021 311 95 95

E-mail/Interet: secretariat@conectbusinesspark.ro/ www.coectbusinesspark.ro

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului : RO 116

Număr de ordine în Registrul Comerțului : J40/996/12.03.1991

Piața de tranzacționare a valorilor mobiliare emise :AeRO;

Capitalul social subscris și vărsat : 10.692.459,13 lei ;

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

Clasa, tipul si numarul : actiuni, comune nominative, 1.213.673,valoare actiune = 8,81 lei

1. Analiza activității societății comerciale

1.1. a) Descrierea activității de bază a societății comerciale;

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A. isi desfasoara activitatea ca o societate pe actiuni conform Legii nr.31/1990 republicata, avand urmatoarele activitati principale :

- inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate , cod CAEN 6820;

La intocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile reglementarilor contabile in vigoare, ale 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 Ordinului 10/2019 - 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.

Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent Depozitarul Central ;

Auditul situatiilor financiare la 31 decembrie 2018, a fost efectuat, in conformitate cu Standardele de Audit adoptate de Camera Auditorilor din Romania, de catre societatea TOTAL AUDIT, in baza contractului nr.163/16.11.2018.

b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale;

Infiintata in 1974 sub denumirea de Intreprinderea CONECT,s-a reorganizat ca societate comerciala pe actiuni in baza legii 15/1990 la data de 12.03.1991 ca S.C.CONECT S.A. si inregistrata la Registrul Comerțului de pe langa Tribunalul București sub nr. J40/996/1991, având codul unic de înregistrare RO 116.

c) Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar;

Nu este cazul.

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În cursul anului 2018 societatea a înregistrat creșteri de imobilizări corporale în valoare de 303.359 lei, creștere determinată de investițiile efectuate în :

- lucrări de amenajare interioară a grupurilor sanitare aferente etajelor 3 și 4 din clădirea Conect 1, în valoare de 257.222 lei;
- achiziționarea și montarea a două centrale termice în valoare de 12.540 lei;
- achiziționarea unui telefon și a unui sistem de supraveghere și protecție a valorilor umane și materiale în valoare de 33.597 lei;

Nu au fost achiziționate imobilizări corporale de la persoane afiliate.

Diminuările de imobilizări corporale în valoare de 58.766 lei au constat în casarea a 4 autoturisme.

În cursul anului 2018 societatea a achiziționat imobilizări necorporale în valoare totală de 1.210 lei, constând din licența antivirus în valoare de 1.004 lei și domeniul conectbusinesspark în valoare de 206 lei.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății.

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

- a) în exercițiul financiar 2018 SC CONECT BUSINESS PARK S.A. a înregistrat profit net în valoare de 3.410.575 lei.
- b) cifra de afaceri 17.855.711 lei
- c) export, nu e cazul.
- d) costuri 14.626.677 lei
- e) % din piață deținut: nu s-a efectuat un studiu în acest domeniu;
- f) lichiditate 2.108.716 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Descrierea principalelor produse realizate și/sau servicii prestate cu precizarea:

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A. desfășoară următoarele activități principale :

- închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate ;
- activități imobiliare asupra bunurilor proprii sau închiriate ;

a) principalelor piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție;

Piața de desfacere a serviciilor prestate, în principal, închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate este piața internă.

b) ponderii fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale societății comerciale pentru ultimii trei ani;

Situatia privind ponderea principalelor categorii de produse si servicii in totalul cifrei de afaceri:

La 31.12.2018 cifra de afaceri realizata a fost de 17.855.711 lei, avand urmatoarea structura :

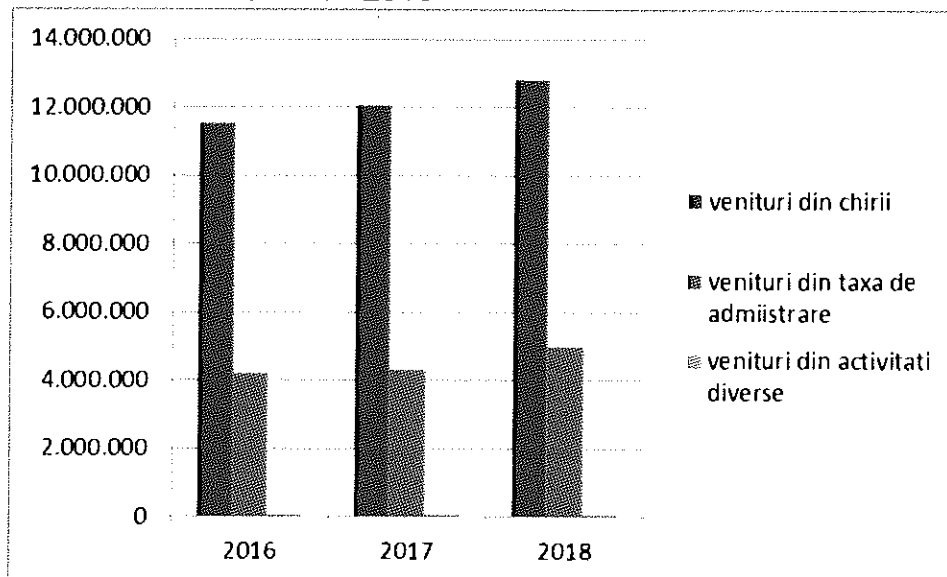
INDICATORI	2016 VALOARE	%	2017 VALOARE	%	2018 VALOARE	%
Venit din chirii	11.533.228	72,83	12.078.662	73,25	12.798.968	71,68
Venituri din taxa de administrare	4.221.262	26,66	4.339.120	26,31	4.983.228	27,91
Venituri din activitati diverse	80.244	0,51	72.300	0,44	73.515	0,41
TOTAL	15.834.734	100	16.490.082	100	17.855.711	100

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

Putem observa o crestere a cifrei de afaceri in anul 2018 fata de anul 2017 cu 8,28%, iar in anul 2017 fata de anul 2016 cu aproximativ 4,14%.

Aceasta crestere a cifrei de afaceri se datoreaza cresterii veniturilor din chirii cu aproximativ 6% in anul 2018 fata de anul 2017, respectiv cresterii gradului de ocupare a imobilelor.

Evolutia veniturilor 2016-2018



Situatia privind ponderea categoriilor de venituri in total venituri:

DENUMIRE INDICATORI	Valoare totala lei			Ponderea in total venituri		
	2016	2017	2018	2016 %	2017 %	2018 %
Venituri din exploatare	16.495.561	16.544.004	17.872.919	86,09	92,24	94,24
Venituri financiare	2.665.323	1.392.531	1.091.693	13,91	7,76	5,76
TOTAL VENITURI	19.160.884	17.936.535	18.964.612	100	100	100
Total Cifra Afaceri	15.834.734	16.490.082	17.855.711	-	-	-

Veniturile din exploatare au inregistrat o crestere de 8% in anul 2018 comparativ

cu anul 2017(17,8 mil lei fata de 16,5 mil lei), iar in anul 2017 comparativ cu anul 2016 a inregistrat o usoara crestere de 0,3% (16,5 mil lei fata de 16,4 mil lei).

Ponderea veniturilor din exploatare in total venituri a inregistrat o crestere de 2% in anul 2018 fata de anul 2017.

c) produsele noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active în viitorul exercițiu financiar precum și stadiul de dezvoltare al acestor produse.

Se mentine tendinta de cresterea a activitatii de inchiriere si subinchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate in totalul activitatilor societatii.

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială (surse indigene, surse import)

Precizarea de informații cu privire la siguranța surselor de aprovizionare și la prețurile materiilor prime și la dimensiunile stocurilor de materii prime și materiale.

Principalii furnizori ai societatii sunt furnizorii de servicii si utilitati cum ar fi :

ALPIQ ROMINDUSTRIES SRL

Green Vision Seven SRL

ENGIE Romania S.A.

APA NOVA Bucuresti S.A.

PROFESSIONAL CLEANING SERVICES S.R.L.

IFMA SA

OTIS LIFT SRL

Stocurile sunt evaluate la pret de achizitie, conform facturilor de cumparare .

Situatia stocurilor conform bilantului contabil la 31.12.2018 se prezintă astfel :

• Materii prime	21.564 lei
• Materiale consumabile	20.325 lei
• Obiecte de inventar	2.684 lei
<u>TOTAL</u>	<u>44.573 lei</u>

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a) Descrierea evoluției vânzărilor secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzărilor pe termen mediu și lung:

Se mentine activitatea de inchiriere si subinchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate in totalul activitatilor intreprinderii.

b) Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății comerciale, a ponderii pe piață a produselor sau serviciilor societății comerciale și a principalilor competitori:

Nu s-a efectuat un studiu de marketing in acest domeniu

c) Descrierea oricărei dependențe semnificative a societății comerciale față de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact

negativ asupra veniturilor societății.

Numarul total de clienti s-a situat in ultimii ani in intervalul 40-50.

Societatea inregistreaza o dependenta semnificativa fata de un singur client cu o pondere de 22% din totalul cifrei de afaceri.

In eventualitatea pierderii acestui client, societatea ar avea un impact negativ semnificativ asupra veniturilor, care ar putea perturba continuitatea activitatii in lipsa unei restructurari rapide corespunzatoare.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

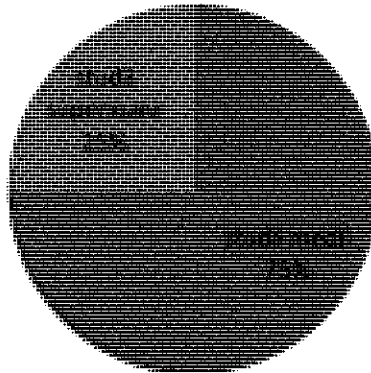
- a) Precizarea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății comerciale precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă:

Numarul mediu de salariati in anul 2018 este de 19 persoane, dintre care 3 directori executivi, 3 TESA si 13 muncitori.

Nu sunt constituite sindicate.

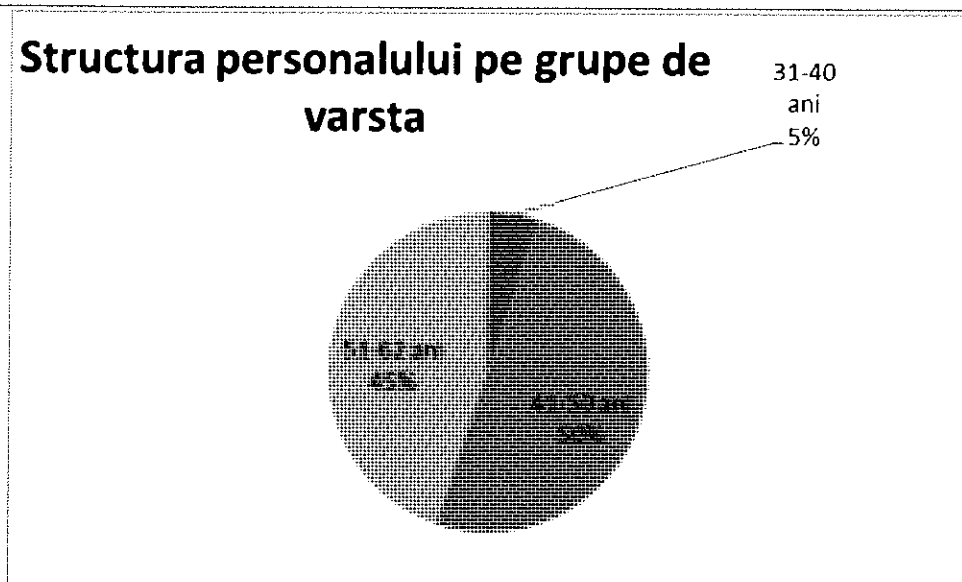
Acesti salariati sunt extrem de valorosi, au o experienta de peste 20 de ani in cadrul societatii, ceea ce indica atat stabilitate cat si profesionalism.

Nivelul de pregatire al salariatilor



La 31 decembrie 2018 categoria de varsta cu ponderea cea mai mare in societate a avut-o personalul cu varsta cuprinsa intre 41-50 ani(50%), urmata de cea intre 51-62 ani(45%) si intre 31-40 ani(5%).

Exista riscul ca societatea sa se confrunte in viitor cu o criza de personal cauzata de numarul in crestere al celor care vor indeplini conditiile de pensionare.



- b) Descrierea raporturilor dintre manager și angajați precum și a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi:

Relatiile dintre management si salariatii sunt normale, neexistand actiuni colective de contestare a conducerii.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător

Descrierea sintetică a impactului activităților de bază ale emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător: *Nu este cazul;*

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Precizarea cheltuielilor în exercițiul financiar precum și a celor ce se anticipează în exercițiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare:
Nu este cazul. Societatea nu a desfasurat activitati de cercetare- dezvoltare.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Descrierea expunerii societății comerciale față de riscul de preț, de credit, de lichiditate și de cash flow.

Descrierea politicilor și a obiectivelor societății comerciale privind managementul riscului.

Societatea este supusa unui risc moderat de credit, datorat creantelor sale comerciale.

Referintele pentru creditele comerciale sunt obtinute pentru toti clientii, data de scadenta este atent monitorizata si sumele exigibile dupa depasirea termenului sunt urmarite cu promptitudine.

Sistemul de supraveghere interna este asigurat de managementul operational si auditul intern, iar bunurile societatii sunt asigurate cu firme specializate in domeniu.

Riscul de creditare

Activele financiare care supun Societatea la concentrari potentiale de riscuri de creditare cuprind in principal creante din activitatea de baza. Riscul de credit aferent creantelor este unul mediu ca urmare a numarului de clienti din portofoliul de clienti al societatii si a raportului de 14% al clientilor incerti in cifra de afaceri. Astfel, societatea este expusa unui risc de credit datorat creantelor sale comerciale.

Riscul ratei dobanzii este asociat cu rata dobânzi, care afectează rezultatele financiare. Cheltuiala cu dobânda reprezintă 20% din totalul cheltuielilor. Reprezinta riscul cresterii cheltuielilor bancare si deci si a diminuarii profitului ca urmare a miscarii ratei dobanzii.

Societatea are incheiat contractul de imprumut in euro .

Riscul valutar -riscul de a inregistra pierderi decurgand din evolutia cursului de schimb. Societatea are datorii denominate in valuta (leasing). Atat cumpararile cat si vanzarile Societatii sunt denominate in lei. Conducerea Societatii nu poate estima evenimentele care ar putea avea un efect asupra pietei din Romania si ulterior ce efect ar putea avea asupra acestor situatii financiare.

Conducerea nu poate estima credibil efectele asupra situatiilor financiare ale Societatii rezultate din deteriorarea lichiditatii pietei financiare, deprecierea activelor financiare influentate de conditii de piata nelichide si volatilitatea ridicata a monedei nationale si a pietelor financiare. Conducerea Societatii considera ca ia toate masurile necesare pentru a sprijini cresterea activitatii Societatii in conditiile de piata curente prin:

- monitorizarea constanta a lichiditatii;
- previzionari ale lichiditatii curente;
- monitorizarea zilnica a fluxurilor de trezorerie si evaluarea efectelor asupra creditorilor sai a acesului limitat la fonduri si posibilitatea de crestere a operatiunilor.

Riscul de lichiditate – reprezintă capacitatea societății de a face față obligațiilor de plată.

Lichiditatea curentă reprezintă capacitatea societății de a-și acoperi datoriile curente pe seama activelor curente, nivelul minim recomandat pentru acest indicator fiind 2. Prin urmare lichiditatea curentă determinată la finele anului 2018 este de 2,58 comparativ cu finele anului 2017 cand a inregistrat 2,76 .

Lichiditatea imediată arata capacitatea societatii de a plati datoriile curente fara a lua in considerare stocurile, deoarece nu se pot transforma imediat in disponibil. Se recomanda cel putin o valoare supraunitara, lichiditatea imediata determinată la finele anului 2018 este de 2,55 comparativ cu finele anului 2017 cand a inregistrat 2,72 .

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

- a) Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior.

Pintre factorii de incertitudine putem aminti creditul contractat in valuta in noiembrie 2007.

La data de 31.12.2018 structura creditului acordat de Unicredit Bank este urmatoarea:

Facilitate de credit	31.12.2017	31.12.2018	
Facilitatea 1	4.281.716 euro 19.951.515 lei	4.041.716 euro 18.850.162 lei	
Facilitatea 3	14.096.367 euro 65.684.839 lei	13.316.367 euro 62.106.202 lei	
TOTAL	18.378.083 euro 85.636.354 lei	17.358.083 euro 80.956.364 lei	

- b) Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

În anul 2018 societatea a realizat investiții în valoare de 304.569 lei, ceea ce reprezintă o diminuare cu aproximativ 22,2% față de investițiile realizate în anul precedent (391.308 lei).

Investițiile constau în :

- achiziționarea de imobilizări necorporale în valoare de 1.210 lei cum ar fi licențe antivirus;
- achiziția de imobilizări corporale în valoare de 303.359 lei, constau în lucrări de amenajare interioară a grupurilor sanitare aferente etajelor 3 și 4 din clădirea Conect 1, în valoare de 257.222 lei; montarea a două centrale termice în valoare de 12.540 lei; achiziționarea unui telefon și a unui sistem de supraveghere și protecție a valorilor umane și materiale în valoare de 33.597 lei;

- c) Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază.

Evenimentele, schimbările economice care ar putea afecta semnificativ veniturile din activitatea de bază ar putea fi:

- Scăderea gradului de ocupare al imobilelor închiriate;
- Creșterea prețurilor la utilități;

2. Activele corporale ale societății comerciale.

2.1. Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății comerciale.

S.C. CONECT BUSINESS PARK S.A. își desfășoară activitatea pe Platforma Pipera B-dul Dimitrie Pompei nr.10A, sector 2, București.

Principalele active corporale ale societății sunt:

- imobil, situat în București, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 format din teren în suprafața de 30.956,17 mp;
- imobil, situat în București, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10, sector 2, imobil format din teren în suprafața de 332,42 mp;
- imobil, situat în București, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10, sector 2, imobil format din teren în suprafața de 169 mp;
- imobil, situat în București, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 format din "Construcție Clădire de Birouri S+P+8E" cu o suprafață construită la sol de 1.617 mp și o suprafață desfășurată de 19.985 mp; GDA Gospodăria de apă pentru toată incinta (Consolidare și amenajare subsol) cu o suprafață construită la sol de 533 mp și o suprafață desfășurată de 533 mp;

- imobil, situat in jud.Ilfov, comuna Balotesti, format din teren in suprafata totala de 108.264 mp .
- imobil, situat in com.Balotesti, sat Saftica Intrarea Tec, nr.6, jud.Ilfov, imobil compus din teren in suprafata de 38.405,53 mp si constructiile edificate pe acesta cu o suprafata construita de 3.421,36 mp.
- imobil, situat in com.Balotesti, sat Saftica Intrarea Tec, nr.6, jud.Ilfov, imobil compus din teren in suprafata de 2.643,73 mp si constructiile edificate pe acesta cu o suprafata construita de 495,35 mp.
- imobil compus din teren situat in intravilanul orasului Predeal, teren pasune in suprafata de 623,15 mp .
- imobil compus din teren in suprafata de 24 mp si cladire cu o suprafata de 489 mp situat in intravilanul orasului Predeal,zona Clabucet.
- imobil compus din doua apartamente cu o suprafata totala de 170 mp situat in Bucuresti, sector 1.

2.2. Descrierea și analizarea gradului de uzură al proprietăților societății comerciale.

Gradul de uzura al imobilizarilor corporale la 31.12.2018 este de 15,29 % (calculat ca raport intre amortizarea imobilizarilor corporale la 31.12.2018 in valoarea de 10.193.517 lei si soldul imobilizarilor corporale amortizabile in valoare de 66.670.492 lei).

2.3. Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății comerciale.

Nu este cazul;

3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

3.1. Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Piata din Romania pe care se negociaza valorile mobiliare- actiunile emise de S.C. CONECT BUSINESS PARK S.A. este pe Sistemul Alternativ de Tranzactionare AeRO administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

Subsemnata Tina Burton in calitate de director general si administrator unic al CONECT BUSINESS PARK S.A., declar ca a fost inceputa implementarea principiilor de guvernanta corporativa pentru AeRO la nivel de societate si vom continua demersurile pana la implementarea deplina a acestora.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani și, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

Nu este cazul.

- In cadrul exercitiului financiar 2016 societatea a inregistrat pierdere.
- In cadrul exercitiul financiar 2017 societatea a inregistrat un profit net de repartizat in suma de 137.180 lei.

Propunerea de repartizare a profitului la 31 decembrie 2017:

- constituire rezerva legala 6.859 lei;
- acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 130.321 lei

-In cadrul exercitiului financiar 2018 societatea a inregistrat un profit net de repartizat in suma de 3.410.575 lei.

Propunerea de repartizare a profitului la 31 decembrie 2018:

- constituire rezerva legala 216.897 lei;
- acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 3.193.678 lei

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni.

Nu este cazul.

3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.

Nu este cazul.

3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.

Nu este cazul.

4. Conducerea societății comerciale

4.1. Prezentarea listei administratorilor societății comerciale și a următoarelor informații pentru fiecare administrator:

a) CV (nume, prenume, vârstă, calificare, experiența profesională, funcția și vechimea în funcție);

Administrator Unic: Dna. Tina Burton, 66 ani, vechimea în funcție 19 ani;

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator;

Nu este cazul

c) participarea administratorului la capitalul societății comerciale;

Administratorul Unic Tina Burton participa la capitalul social al societății cu un nr. de 40 acțiuni – 0.003%

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale.

TINAPACK CO. SRL actionar majoritar la S.C. CONECT BUSINESS PARK S.A.
(J40/24627/1994, CUI R7318100)

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

- O & C PROD COM SERV SRL in proportie de 90% (J/23/48/2001, CUI 13683789);

-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.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale. Pentru fiecare, prezentarea următoarelor informații:

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă;

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive;

c) participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale.

- **Director General Adj.-** Dra. Adda Natalie Burton

- a) perioada nedeterminata
- b) legatura de familie cu administratorul societatii-fica
- c) nu

- **Director economic** – Dna.Olteanu Mihaela

- a) perioada nedeterminata
- b) nu este cazul
- c) nu

- **Director Tehnic** – Dl.Bitoleanu Tudor

- a) perioada nedeterminata
- b) nu este cazul
- c) nu

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. și 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate, în ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.

Nu este cazul;

5. Situația financiar-contabilă

Prezentarea unei analize a situației economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani, cu referire cel puțin la:

- a) elemente de bilanț: active care reprezintă cel puțin 10% din total active; numerar și alte disponibilități lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;

b) Situația patrimoniului societății

-lei-

Nr. Crt	Specificatie	31.12.2016	%	31.12.2017	%	31.12.2018	%
1	Active imobilizate	139.882.694	98,63	137.571.845	98,24	135.548.975	97,27
2	Active circulante, din care	1.912.396	1,35	2.451.111	1,75	3.788.154	2,72
	-stocuri	29.656		32.870		44.573	
	-creante	794.856		1.085.970		1.634.865	
	-disponibilitati	1.087.884		1.332.271		2.108.716	
3	Cheltuieli in avans	33.085	0,02	15.959	0,01	14.982	0,01
	TOTAL ACTIV	141.828.175	100	140.038.915	100	139.352.111	100
3	Capital social	10.692.459		10.692.459		10.692.459	
4	Rezerve	58.844.592		58.561.150		58.488.914	
5	Capital propriu	52.962.220	37,34	53.099.399	37,92	56.509.975	40,55
6	Datorii	88.648.749	62,50	86.722.310	61,93	82.530.154	59,23
7	Venituri in avans	217.206	0,15	217.206	0,16	311.982	0,22
	TOTAL PASIV	141.828.175	100	140.038.915	100	139.352.111	100

Activele totale ale societății la 31 decembrie 2018 au scăzut cu 0,49% față de nivelul înregistrat la 31 decembrie 2017 ca urmare a scaderii activelor imobilizate.

Activele imobilizate au înregistrat o scădere de 1,47% față de 31 decembrie 2017. Scaderea s-a produs ca urmare a amortizării înregistrată în cursul anului 2018.

Activele circulante au crescut cu 54,55%, de la 2.451.111 lei la 31 decembrie 2017, la 3.788.154 lei la 31 decembrie 2018. Creșterea a fost determinată în principal de creșterea disponibilităților banesti, creșterea creanțelor, precum și a stocurilor.

Capitalurile proprii au înregistrat o creștere de 6,42%, de la 53.099.399 lei la 31 decembrie 2017, la 56.509.975 lei la 31 decembrie 2018. În structura, au înregistrat modificări următoarele elemente de capitaluri:

- Rezerva legală, în valoare de 667.519 lei la 31 decembrie 2018 s-a majorat cu suma de 216.897 lei, reprezintă rezerva legală constituită conform legislației în vigoare;

- Alte rezerve, în valoare de 289.369 lei, nu a suferit nicio modificare în cursul exercitiului financiar 2018;

- Rezervele din reevaluare, la sfârșitul exercitiului financiar 2018 au un sold creditor în valoare de 57.532.026 lei, s-au diminuat cu suma de 289.133 lei reprezentând surplusul realizat din aceste rezerve. Reprezintă diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea la curs istoric a imobilizărilor.

- Rezultatul reportat are un sold debitor în valoare de (15.865.076) lei;

- Rezultatul curent la 31 decembrie 2018 a înregistrat profit în valoare de 3.410.575 lei;

Datoriile societății au înregistrat o diminuare cu 4,83% la 31 decembrie 2018 față de aceeași perioadă a anului 2017, ca urmare a scaderii datoriilor pe termen lung, respectiv plata creditului bancar.

- c) contul de profit și pierdere: vânzări nete; venituri brute; elemente de costuri și cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% în vânzările nete sau în veniturile brute; provizioanele de risc și pentru diverse cheltuieli; referire la orice vânzare sau oprire a unui segment de activitate efectuată în ultimul an sau care urmează a se efectua în următorul an; dividendele declarate și plătite;

	-lei-		
	2016	2017	2018
VENITURI DIN EXPLOATARE	16.495.561	16.544.004	17.872.919
CHELTUIELI PT.ACTIV.DE EXPLOATARE	17.349.370	10.604.706	10.482.203
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	(853.809)	5.939.298	7.390.716
VENITURI FINANCIARE	2.665.323	1.392.531	1.091.693
CHELTUIELI FINANCIARE	7.051.883	7.194.649	4.144.474
REZULTATUL FINANCIAR	(4.386.560)	(5.802.118)	(3.052.781)
TOTAL VENITURI	19.160.884	17.936.535	18.964.612
TOTAL CHELTUIELI	24.401.253	17.799.355	14.626.677
PROFIT BRUT		137.180	4.337.935
PIERDERE BRUTĂ	(5.240.369)		
IMPOZIT PE PROFIT	-		927.360
REZULTATUL NET - PROFIT	-	137.180	3.410.575
PIERDERE	(5.240.369)		

Din analiza contului de profit și pierdere se poate constata că societatea a înregistrat un profit net în valoare de 3.410.575 lei.

Făcând analiza pe structura veniturilor în exercițiul încheiat societatea a înregistrat profit din activitatea de exploatare în valoare de 7.390.716 lei și o pierdere din activitatea financiară în valoare de 3.052.781 lei.

Pierderea financiara se datoreaza in principal activitatii financiare, respectiv diferentelor de curs valutar si a dobanzilor bancare platite aferente creditului pe termen lung contractat cu Unicredit Bank SA.

- d) cash flow: toate schimbările intervenite în nivelul numerarului în cadrul activității de bază, investițiilor și activității financiare, nivelul numerarului la începutul și la sfârșitul perioadei.

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

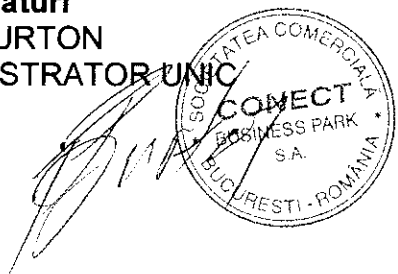
METODA DIRECTA

lei

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	Precedent	Curent
A		
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare :	2017	2018
Incasari de la clienti	19.745.715	21.772.496
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	5.207.445	5.771.816
Plati catre si in numele angajatilor	1.373.944	1.591.537
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de stat	2.019.392	2.134.186
Dobanzi si comisioane bancare platite	3.960.040	3.075.606
Impozit pe profit platit	0	634.624
Tva platit	2.332.962	2.557.262
Incasari din rambursari de tva	0	0
Incasari din asigurari si despagubiri	0	0
Trezorerie neta din activitati de exploatare	4.851.932	6.007.465
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	356.625	360.898
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	14.954	0
Dobanzi incasate	329	577
Dividende incasate	0	0
Trezorerie neta din activitatra de investitie	-341.342	-360.321
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Incasari din emisiunea de actiuni	0	0
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0
Incasari din creditari		
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar	145.192	119.775
Dividende platite	0	0
Creditari acordate	5.000	5.000
Imprumuturi platite	4.116.011	4.745.924
Trezorerie neta din activitatra de finantare	-4.266.203	-4.870.699
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	244.387	776.445
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	1.087.884	1.332.271
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	1.332.271	2.108.716

6.Semnături

TINA BURTON
ADMINISTRATOR UNIC



MIHAELA OLTEANU
DIRECTOR ECONOMIC

Subsemnata TINA BURTON in calitate de Director General si Administrator Unic al CONECT BUSINESS PARK S.A., declar ca a fost inceputa implementarea principiilor de guvernanta corporative pntru AeRO la nivel de societate si vom continua demersurile pana la implementarea deplina a acestora			
PREVEDERI DE INDEPLINIT pentru respectarea Principiilor de Guveranata Corporativa AeRo	DA	NU	Daca NU, atunci EXPLICI MASURI ADOPTATE
<p>Principiu: Rolul Consiliului de Administratie (Consiliul) trebuie sa fie clar definit si fundamentat in actele constitutive ale societatii, in reglementarile interne si/sau in alte documente similare.</p> <p>Consiliul: a) Va avea o politica clara cu privire la delegarea de competente, care va include o lista formala de aspecte rezervate deciziei Consiliului si o separare clara a responsabilitatilor intre Consiliu si conducerea executiva; b) Va avea o structura care ii va permite realizarea cu operativitate a indatoririlor; c) Va avea un numar suficient de mare de intalniri pentru a-si indeplini cu eficienta sarcinile; d) Va avea implementata o procedura cu privire la cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti.</p> <p>Membrii Consiliului trebuie sa aiba competente complementare, experienta, cunostinte si independenta pentru a raspunde tuturor responsabilitatilor ce le revin. Consiliul trebuie sa dispuna in mod operativ de informatiile necesare, intr-o forma si de o calitate corespunzatoare, astfel incat sa-si poata realiza sarcinile.</p>			
A.1. Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.		x	
A.2. Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.		x	
A.3. Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.		x	
A.4. Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea		x	Societatea este administrata de Administrator Unic care are si functia de Director General.

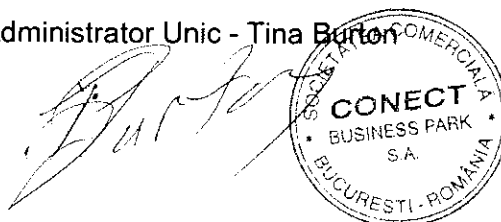
presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.			Numarul de sedinte ale Consiliului este specificat in raportul anual.
A.5. Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti va contine cel putin urmatoarele:			Societatea nu mai detine in prezent un contract incheiat cu un Intermediar autorizat ca si Consultant.
A.5.1. Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat;			
A.5.2. Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel inca Consultantul Autorizat sa poata fi consultat;			
A.5.3. Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin;			
A.5.4. Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat, sau schimbarea Consultantului Autorizat.			
Principiu: Tranzactiile societatii cu parti implicate vor fi considerate pe baza avantajelor oferite, de o maniera in care sa fie asigurate independenta si protectia intereselor societatii.			
B.1. Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.		x	Societatea nu detine filiale si/sau sucursale.
B.2. Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.	x		
Principiu: O societate trebuie sa dispuna de o politica de remunerare si de reguli definitorii pentru aceasta politica. Aceasta va determina forma, structura si nivelul remuneratiei membrilor Consiliului.			
C.1. Societatea va publica in raportul		x	Politica de remunerare a

anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.			Administratorului Unic/Directorului General este stabilita prin actul constitutiv. Nivelul remuneratiei este aprobat prin Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor.
<p>Principiu:</p> <p>Societatea va disemina cele mai importante informatii atat in limba romana cat si in limba engleza, oferind astfel posibilitatea investitorilor romani si straini de a avea acces la aceleasi informatii in acelasi timp. Societatile din domeniul IT sunt incurajate sa-si publice rapoartele financiare, daca astfel au fost realizate – si eventual revizuite si auditate, daca este cazul - in sistemul GAAP, suplimentar fata de raportarile realizate, publicate si revizuite sau auditate in conformitate cu regulile generale in materia raportarilor financiare.</p>			
D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:	X		Diseminarea informatiilor in sectiunea dedicata relatiei cu Investitorii "Rapoarte" se efectueaza in limba romana.
D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	x		
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare		x	CV-ul membrilor organelor statutare se afla in curs de implementare
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice	x		
D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	x		
D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni	x		
D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker	x		

D.1.7. Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare		x	In curs de implementare
D.2. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie pu blicate pe pagina de internet a societatii.		x	In curs de implementare
D.3. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.		x	Societatea va elabora politici, privind prognozele de impact, urmand sa decida asupra furnizarii lor sau nu.
D.4. O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	x		
D.5. Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		x	In curs de implementare.
D.6. Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.		x	Societatea considera ca raportarile continue si periodice intocmite pentru prezentarea elementelor financiare au fost/sunt relevante din punct de vedere al informatiilor necesare investitorilor. Societatea poate programa astfel de intalniri la cerere.

Data 16/04/2019

Administrator Unic - Tina Burton



MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ

Semnătură validă

Digitally signed by Ministerul
Finanțelor Publice
Date: 2019.04.15 12:48:47 EEST
Reason: Document MFP

Index încărcare: 170453337 din 15.04.2019

Ați depus un formular tip S1003 cu numărul de înregistrare INTERNT-170453337-2019 din data de 15.04.2019 pentru perioada de raportare 12 2018 pentru CIF: 116

Nu există erori de validare.

Bifați numai
dacă
este cazul:

<input type="checkbox"/>	Mari Contribuabili care depun bilanțul la București
<input type="checkbox"/>	Sucursala
<input type="checkbox"/>	GIE - grupuri de interes economic
<input type="checkbox"/>	Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

703 A1.01 04.02.2019

Tip situație financiară: BS

An Semestru Anul 2018

Suma de control 10.692.459

Entitatea CONECT BUSINESS PARK S.A.

Adresa

Județ	Sector	Localitate			
Bucuresti	Sector 2	BUCURESTI			
Strada	Nr.	Bloc	Scara	Ap.	Telefon
BD.DIMITRIE POMPEI	10A				0213172828

Număr din registrul comerțului J40 996 1991

Cod unic de inregistrare 1 1 6

Forma de proprietate

34--Societati pe actiuni

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

Situații financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Raportări anuale

Entități mijlocii, mari și entități de interes public

Entități mici

Microentități

Entități de interes public

?

1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991

2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii

3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2018 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVEI IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total 56.509.975

Capital subscris 10.692.459

Profit/ pierdere 3.410.575

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BURTON TINA

Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale? DA NU

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale? DA NU

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

Mihaela
Olteanu

Semnat digital de
Mihaela Olteanu
Data: 2019.04.15
12:42:48 +03'00'

Semnătura electronica

Formular VALIDAT

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

TOTAL AUDIT SRL

Nr.de inregistrare in Registrul CAFR

373

CIF/ CUI

1 4 8 1 0 2 4 4

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2018

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMFP nr.10/ 03.01.19	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2018	31.12.2018
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094+208-280-290)	01	01	1.642	1.196
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224+227+231+235+4093-281-291-2931-2935)	02	02	135.829.021	133.806.597
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+266+267* - 296*)	03	03	1.741.182	1.741.182
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	137.571.845	135.548.975
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332+341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428)	05	05	32.870	44.573
II.CREANȚE 1) (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element)				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382+441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453**+456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496+5187)	06	06a (301)	1.085.970	1.634.865
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	1.085.970	1.634.865
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+din ct.508+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	0	
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct. 508 + ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	1.332.271	2.108.716
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	2.451.111	3.788.154
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	15.959	14.982
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	13	11	15.959	14.982
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	15	13	889.400	1.466.641
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	1.577.670	2.336.495
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	139.149.515	137.885.470
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	18	16	85.832.910	81.063.513
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	217.206	311.982
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	217.206	311.982
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (ct. 472*)	25	23		

Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 472*)	26	24	217.206	311.982
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	10.692.459	10.692.459
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	10.692.459	10.692.459
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	57.821.159	57.532.026
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	739.991	956.888
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	43	41	0	0
SOLD C (ct. 117)	43	41	0	0
SOLD D (ct. 117)	44	42	16.284.531	15.865.076
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	137.180	3.410.575
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	6.859	216.897
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	53.099.399	56.509.975
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	53.099.399	56.509.975

Suma de control F10 : 1430972666 / 2791031715

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 267 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

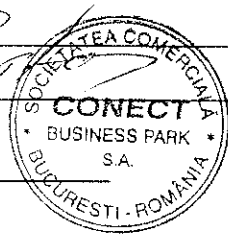
2) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

BURTON TINA

Semnătura



Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele și prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2018

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
		2017	2018
A	B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+05+06)	01	16.490.082	17.855.711
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	16.490.082	17.855.711
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04		
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)	05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)			
Sold C	07		
Sold D	08		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	53.922	17.208
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14		
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+ 07 - 08 + 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	16	16.544.004	17.872.919
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	154.888	166.659
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	50.416	32.079
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	19	1.354.890	1.548.861
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	22	2.466.474	2.815.939
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	23	2.021.897	2.751.789
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	24	444.577	64.150
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	25	2.434.986	2.327.440
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817)	26	2.434.986	2.327.440
a.2) Venituri (ct.7813)	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	28	95.509	19.500

b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	29	150.850	172.022
b.2) Venituri (ct.754+7814)	30	55.341	152.522
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 38)	31	4.047.543	3.571.725
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	32	2.855.645	2.573.345
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586*)	33	1.007.365	996.621
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	34	37	39
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	37	184.496	1.720
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general si care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)	38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	40		
- Venituri (ct.7812)	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21 +22 + 25 + 28 + 31 + 39)	42	10.604.706	10.482.203
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:			
- Profit (rd. 16 - 42)	43	5.939.298	7.390.716
- Pierdere (rd. 42 - 16)	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766*)	47	2.044	2.990
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48	1.675	2.413
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	50	1.390.487	1.088.703
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	52	1.392.531	1.091.693
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	53	5.000	
- Cheltuieli (ct.686)	54	5.000	
- Venituri (ct.786)	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666*)	56	3.576.429	2.980.176
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57		
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	58	3.613.220	1.164.298
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	59	7.194.649	4.144.474
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):			
- Profit (rd. 52 - 59)	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	61	5.802.118	3.052.781

VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62	17.936.535	18.964.612
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63	17.799.355	14.626.677
18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):			
- Profit (rd. 62 - 63)	64	137.180	4.337.935
- Pierdere (rd. 63 - 62)	65	0	0
19. Impozitul pe profit (ct.691)	66		927.360
20. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	67		
21. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	68		
22. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:			
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	69	137.180	3.410.575
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	70	0	0

Suma de control F20 : 291666403 / 2791031715

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 23 - se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

URTON TINA

Semnătura _____



Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

DATE INFORMATIVE

F30 - pag. 1

Cod 30

la data de 31.12.2018

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat	Nr.rd. OMFP nr.10/ 03.01.19	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au înregistrat profit	01	01	1		3.410.575	
Unitați care au înregistrat pierdere	02	02				
Unitați care nu au înregistrat nici profit nici pierdere	03	03				
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:		Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3		2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04				
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05				
- peste 30 de zile	06	06				
- peste 90 de zile	07	07				
- peste 1 an	08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09				
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate	10	10				
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12				
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13				
- alte datorii sociale	14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15				
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16				
impozite, contributi si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18				
III. Numar mediu de salariatii		Nr. rd.	31.12.2017		31.12.2018	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariatii	20	19	19		19	
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	21		22	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante			Nr. rd.	Sume (lei)		
A			B	1		
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23		

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24	
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26	
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28	
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29	
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30	
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31	
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32	
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33	
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	35	34	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	36	35	
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	37	36	

J. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)
A		B	1
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	38	37	59.865
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	39	37a (302)	

VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	40	38		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	41	39	0	0
- din fonduri publice	42	40		
- din fonduri private	43	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	44	42	0	0
- cheltuieli curente	45	43		
- cheltuieli de capital	46	44		

VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	47	45		

VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	48	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	49	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	50	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	51	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	52	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	53	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	54	48	1.737.772	1.737.772

Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	55	49	1.737.772	1.737.772
- acțiuni necotate emise de rezidenți	56	50		
- părți sociale emise de rezidenți	57	51	300.863	300.863
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	58	52	1.436.909	1.436.909
detineri de cel puțin 10%	59	52a (307)	1.436.909	1.436.909
- obligațiuni emise de nerezidenți	60	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	61	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	62	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	63	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	64	57	3.518.310	3.905.326
creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	65	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	66	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	67	59	3.089.892	3.892.964
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	68	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	69	61	38.228	84.081
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	70	62		45.853
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	71	63		
- subvenții de încasat(ct.445)	72	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	73	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul statului(ct.4482)	74	66	38.228	38.228
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	75	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	76	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	77	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	78	70		

Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), (rd.72 la 74)	79	71	415.137	422.439
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	80	72	101.832	109.245
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	81	73	313.305	313.194
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	82	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	83	75		
- de la nerezidenti	84	76		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	85	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), (rd.79 la 82)	86	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	87	79		
- părți sociale emise de rezidenți	88	80		
- acțiuni emise de nerezidenți	89	81		
- obligațiuni emise de nerezidenți	90	82		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	91	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	92	84	1.182	9.602
- în lei (ct. 5311)	93	85	1.182	9.602
- în valută (ct. 5314)	94	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	95	87	1.331.089	2.099.114
- în lei (ct. 5121), din care:	96	88	1.255.151	1.982.449
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	97	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	98	90	75.938	116.665
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	99	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	100	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	101	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	102	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	103	95	1.303.163	1.885.772
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd. 97+98)	104	96		
- în lei	105	97		
- în valută	106	98		
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625) (rd.100+101)	107	99		
- în lei	108	100		
- în valută	109	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	110	102		

Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	111	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	112	104		
- în valută	113	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	114	106	196.556	107.149
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	115	107		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	116	108	453.340	674.587
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	117	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	118	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	119	110	48.008	47.241
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	120	111	379.230	735.991
- datorii în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	121	112	106.597	129.539
- datorii fiscale în legatură cu bugetul statului(ct.436 +441+4423+4428+444+446)	122	113	272.433	605.474
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	123	114	5	8
- alte datorii în legatură cu bugetul statului (ct.4481)	124	115	195	970
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	125	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	126	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	127	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	128	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	129	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	130	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	131	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509) (rd.123 la 127)	132	122	226.029	320.804
-decontări privind interesele de participare , decontări cu acționarii /asociații privind capitalul, decontări din operații în participatie (ct.453+456+457+4581)	133	123		
-alte datorii în legatură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legatură cu instituțiile publice (instituțiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	134	124	226.029	320.804
- subvenții nereluete la venituri (din ct. 472)	135	125		
- varsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)	136	126		

- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	137	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	138	128				
- către nerozidenți	139	128a (311)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	140	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	141	130	10.692.459	10.692.459		
- acțiuni cotate 4)	142	131	10.692.459	10.692.459		
- acțiuni necotate 5)	143	132				
- părți sociale	144	133				
- capital subscris vărsat de nerozidenți (din ct. 1012)	145	134				
Brevete și licențe (din ct.205)	146	135	15.453	16.457		
IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	147	136				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018		
A		B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	148	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	149	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	150	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	151	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2017		31.12.2018	
A		B	Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
			Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7) (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	152	141	10.692.459	X	10.692.459	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	153	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	154	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	155	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	156	145				
- cu capital integral de stat	157	146				
- cu capital majoritar de stat	158	147				
- cu capital minoritar de stat	159	148				
- deținut de regii autonome	160	149				
- deținut de societăți cu capital privat	161	150	10.381.396	97,09	10.381.396	97,09
- deținut de persoane fizice	162	151	306.517	2,87	306.517	2,87
- deținut de alte entități	163	152	4.546	0,04	4.546	0,04

		Nr. rd.	Sume		
A		B	2017	2018	
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	164	153			
- către instituții publice centrale;	165	154			
- către instituții publice locale;	166	155			
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	167	156			
A		Nr. rd.	Sume		
A		B	2017	2018	
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, virate în perioada de raportare din profitul companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	168	157			
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	169	158			
- către instituții publice centrale	170	159			
- către instituții publice locale	171	160			
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	172	161			
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	173	162			
- către instituții publice centrale	174	163			
- către instituții publice locale	175	164			
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	176	165			
XV. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018			Nr. rd.	Sume (lei)	
A			B	2017	2018
- dividendele interimare repartizate 8)		177	165a 1312		
XVI. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)			Nr. rd.	Sume (lei)	
A			B	2017	2018
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:		178	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate		179	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:		180	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate		181	169		
XVII. Venituri obținute din activități agricole *****)			Nr. rd.	Sume (lei)	
A			B	2017	2018
Venituri obținute din activități agricole		182	170		

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

Numele si prenumele

BURTON TINA

OLTEANU MIHAELA

Semnatura

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:



**Formular
VALIDAT**

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul statului către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare. Cheltuielile se vor completa conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclasificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

*****) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

*****) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

.2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente ...'

1) Se vor include chirile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chirile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și 'datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.
3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 153 - 163 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 152.

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției. Nu se raportează dividendele prezentate la rd. 164.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE
la data de 31.12.2018

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01				X	
Alte imobilizari	02	20.270	1.210		X	21.480
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	03				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05	20.270	1.210		X	21.480
II.Imobilizari corporale						
Terenuri	06	17.858.347			X	17.858.347
Constructii	07	6.614.815				6.614.815
Instalatii tehnice si masini	08	5.053.674	12.540	58.766	58.766	5.007.448
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	2.316.104	33.597			2.349.701
Investitii imobiliare	10	108.582.114	257.222			108.839.336
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13	3.110.543				3.110.543
Investitii imobiliare in curs de executie	14	219.925	257.222	257.222		219.925
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	143.755.522	560.581	315.988	58.766	144.000.115
III.Imobilizari financiare	17	1.741.182			X	1.741.182
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	145.516.974	561.791	315.988	58.766	145.762.777

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Alte imobilizari	20	18.628	1.656		20.284
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	21				
TOTAL (rd.19+20+21)	22	18.628	1.656		20.284
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	23				
Constructii	24	232.759	231.246		464.005
Instalatii tehnice si masini	25	4.132.136	281.543	58.766	4.354.913
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	1.820.640	59.273		1.879.913
Investitii imobiliare	27	1.740.966	1.753.721		3.494.687
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	7.926.501	2.325.783	58.766	10.193.518
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	7.945.129	2.327.439	58.766	10.213.802

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	32				
Alte imobilizari	33				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	34				
TOTAL (rd.32 la 34)	35				
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	36				
Constructii	37				
Instalatii tehnice si masini	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	39				
Investitii imobiliare	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	41				
Active biologice productive	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	44				
TOTAL (rd. 36 la 44)	45				
III.Imobilizari financiare					
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	47				

Suma de control F40 : 934801932 / 2791031715

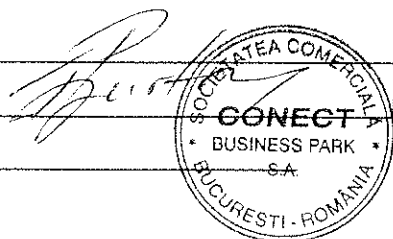
ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BURTON TINA

Semnătura



Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.
 B-dul DIMITRIE POMPEI, 10A
 SECTOR 2, BUCURESTI
 RO 116
 J40/996/1991

Situatia modificarii capitalurilor proprii la 31 decembrie 2018

lei

Denumirea elementului	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri	Reduceri	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
		Total, din care :	Total, din care :	
A	1	2	4	6
Capital subscris	10.692.459		0	10.692.459
Rezerve din reevaluare	57.821.159		289.133	57.532.026
Rezerve legale	450.622	216.897	0	667.519
Alte rezerve	289.369	0	0	289.369
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C Sold D			
	36.680.229		130.321	36.549.908
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C Sold D	289.133		20.654.412
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold C Sold D	30.420		30.420
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C Sold D	137.180	19.117.134	3.410.575
			15.843.739	
			0	0
Repartizarea profitului		6.859	216.897	216.897
Total capitaluri proprii	53.099.399	19.413.126	16.002.551	56.509.975

ADMINISTRATOR,
 Numele si prenumele

TINA BURTON

Semnatura

Stampila unitatii



INTOCMIT,
 Numele si prenumele

MIHAELA OLTEANU

Semnatura



S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.
 B-dul DIMITRIE POMPEI, 10A
 SECTOR 2, BUCURESTI
 RO 116
 J40/996/1991

SECTIUNEA 4
 SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
 la data de 31 decembrie 2018

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	Precedent	Curent
A		
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare :	31-Dec-17	31-Dec-18
Incasari de la clienti	19.745.715	21.772.496
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	5.207.445	5.771.816
Plati catre si in numele angajatilor	1.373.944	1.591.537
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de sta	2.019.392	2.134.186
Dobanzi si comisioane bancare platite	3.960.040	3.075.606
Impozit pe profit platit	0	634.624
Tva platit	2.332.962	2.557.262
Incasari din rambursari de tva	0	0
Incasari din asigurari si despagubiri	0	0
Trezorerie neta din activitati de exploatare	4.851.932	6.007.465
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari	356.625	360.898
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	14.954	0
Dobanzi incasate	329	577
Dividende incasate	0	0
Trezorerie neta din activitatra de investitie	-341.342	-360.321
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Incasari din emisiunea de actiuni	0	0
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0
Incasari din creditari		
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar	145.192	119.775
Dividende platite	0	0
Creditari acordate	5.000	5.000
Imprumuturi platite	4.116.011	4.745.924
Trezorerie neta din activitatra de finantare	-4.266.203	-4.870.699
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	244.387	776.445
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	1.087.884	1.332.271
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	1.332.271	2.108.716

ADMINISTRATOR,
 Numele si prenumele

TINA BURTON

Semnatura

Stampila unitatii



INTOCMIT,
 Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Semnatura


CONECT BUSINESS PARK.S.A.
B-dul.Dimitrie Pompei, nr.10A,
Sector 2, Bucuresti
C.I.F.- RO 116
J40/996/1991

Propunere de repartizare a profitului din exercitiul financiar 2018

S.C.Conect Business Park S.A. a inregistrat in cadrul exercitiului financiar 2018 un profit net in valoare de 3.410.575 lei.

Propunere de repartizare a profitului la 31.12.2018:

- Constituire rezerva legala: 216.897 lei;
- Acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 3.193.678 lei;


Administrator Unic
Tina Burton



DECLARATIE
in conformitate cu prevederile art.30 din Legea contabilitatii nr.82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31/12/2018 pentru :
S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.
Adresa: B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A,sector 2, Bucuresti , tel. 021 317 28 28
Numar din registrul comertului J40/996/1991
Forma de proprietate: 34-Societati comerciala pe actiuni
Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN): "Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate" (cod CAEN 6820)
Cod de identificare fiscala: RO I16

Subsemnatii:

- Tina Burton , in calitate de Administrator Unic;
- Mihaela Olteanu, in calitate de Director Economic,

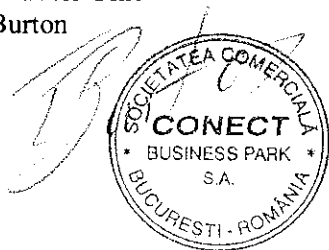
isi asuma raspunderea pentru intocmirea Situatiilor Financiare anuale la 31/12/2018 si confirma ca:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.

b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.

c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Administrator Unic
Tina Burton



Director Economic
Mihaela Olteanu

A handwritten signature in blue ink.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

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 situațiilor 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 Ordinului 10/2019 - 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.

Nota 1

ACTIVE IMOBILIZATE

În exercitiul financiar încheiat la data de 31.12.2018 societatea a înregistrat următoarele 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	20.270	1.210	0	21.480
Terenuri	17.858.347	0	0	17.858.347
Constructii	6.614.815	0	0	6.614.815
Instalatii tehnice si masini	5.053.674	12.540	58.766	5.007.448
Alte instalatii, utilaje si mobilier	2.316.104	33.597	0	2.349.701
Investitii imobiliare	108.582.114	257.222	0	108.839.336
Avansuri si imobilizari corporale in curs	3.330.468	257.222	257.222	3.330.468
Imobilizari financiare	1.741.182	0	0	1.741.182
TOTAL	145.516.974	561.791	315.988	145.762.777

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

- 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	18.628	1.656	0	20.284
Terenuri	0	0	0	0
Constructii	232.759	231.246	0	464.005
Instalatii tehnice si masini	4.132.136	281.543	58.766	4.354.913
Alte instalatii, utilaje si mobilier	1.820.640	59.273	0	1.879.913
Investitii imobiliare	1.740.966	1.753.721	0	3.494.687
Avansuri si imobilizari corporale in curs	0	0	0	0
Imobilizari financiare	0	0	0	0
TOTAL	7.945.129	2.327.439	58.766	10.213.802

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.

În cursul anului 2018 societatea a achiziționat imobilizări necorporale în valoare totală de 1.210 lei, constând din licența antivirus în valoare de 1.004 lei și domeniul conectbusinesspark în valoare de 206 lei.

Imobilizari corporale

În cursul anului 2018 societatea a înregistrat creșteri de imobilizări corporale în valoare de 303.359 lei, creștere determinată de investițiile efectuate în :

- lucrări de amenajare interioară a grupurilor sanitare aferente etajelor 3 și 4 din clădirea Conect 1, în valoare de 257.222 lei;
- achiziționarea și montarea a două centrale termice în valoare de 12.540 lei;
- achiziționarea unui telefon și a unui sistem de supraveghere și protecție a valorilor umane și materiale în valoare de 33.597 lei;

Nu au fost achiziționate imobilizări corporale de la persoane afiliate.

Diminuarile de imobilizări corporale în valoare de 58.766 lei au constat în casarea a 4 autoturisme.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

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.

Imobilizari financiare

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

Imobilizarile financiare inregistrate la 31.12.2018 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.

NOTA 2

Propunere de repartizare a profitului din exercitiul financiar 2018

S.C.Conect Business Park S.A. a inregistrat in cadrul exercitiului financiar 2018 un profit net in valoare de 3.410.575 lei.

Propunere de repartizare a profitului la 31.12.2018:

- Constituire rezerva legala: 216.897 lei;
- Acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 3.193.678 lei;

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

NOTA 3

Analiza rezultatului din exploatare

- lei -

Indicator		Exercitiul precedent	Exercitiul curent
0		1	2
1	Cifra de afaceri neta	16.490.082	17.855.711
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)	6.557.163	6.910.478
3	Cheltuielile activitatii de baza	2.621.362	2.982.598
4	Cheltuielile activitatilor auxiliare	50.416	32.079
5	Cheltuielile indirecte de productie	3.885.385	3.895.801
6	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	9.932.919	10.945.233
7	Cheltuieli de desfacere	0	0
8	Cheltuieli generale de administratie	4.047.543	3.571.725
9	Alte venituri din exploatare	53.922	17.208
10	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	5.939.298	7.390.716

NOTA 4

Situatia creantelor si datoriilor

- lei -

<u>Creante</u>	Sold la 31.12.2017	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
0	1=2+3	2	3
Total din care:	1.634.865	1.316.933	317.932
Furnizori debitori pentru prestari de servicii	-	-	-
Cienti interni	638.891	546.933	91.958
Cienti incerti	2.546.972	44.775	2.502.197
Cienti facturi de intocmit	719.463	719.463	-
Contributii bugetul de stat	84.081	43.124	40.957
Debitori diversi	298.212	-	298.212
Decontari privind interes..de particip SC O&C PROD.	103.627	5.000	98.627
Dobanzi aferente decontarilor cu entitatile as.O&CPROD	5.618	2.413	3.205
Ajustari pt.deprecierea creantelor clienti	-2.546.972	-44.775	-2.502.197
Ajustari pt.deprecierea creantelor debitori diversi	-116.400	-	-116.400
Ajustari pt.deprecierea creantelor decontari cu asociatii	-98.627	-	-98.627
TOTAL CREANTE	1.634.864	1.316.933	317.932

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

- lei -

<u>Datorii *</u>	Sold la 31.12.2018	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1=2+3+4	2	3	4
Total din care:	82.530.154	6.239.172	23.864.624	52.426.358
*Datorii financiare	81.063.513	4.850.877	23.799.340	52.413.296
*Alte datorii,din care:	1.466.641	1.388.295	65.284	13.062
Furnizori interni	378.671	309.148	56.461	13.062
Furnizori de imobilizari	6.238	6.238		
Furnizori-facturi nesoite	289.678	289.678		
Personal salarii+ retineri salarii	47.241	47.241		
Asigurari sociale	129.539	129.539		
Ctb.asiguratorie petru munca	8.239	8.239		
Impozit pe salarii	24.800	24.800		
Impozit pe profit	292.736	292.736		
TVA de plata	205.953	205.953		
TVA neexigibila	73.745	73.745		
Fonduri speciale	8	8		
Alte datorii fata de bugetul statului	970	970		
Creditori diversi	8.823		8.823	

La data de 31 decembrie 2018, soldul datoriilor financiare in valoare de 81.063.513 lei este format din:

- 80.956.364 lei (echivalentul a 17.358.083 euro) un credit acordat de catre UnicreditBank

- 107.149 lei (echivalentul a 22.974 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 2018 are un sold de 18.850.162 lei (echivalentul a 4.041.716 euro)
Rata dobanzii aferenta acestei facilitati este de EURIBOR pentru 1 (una) luna plus 3,5% pe an;
- 2) Facilitatea 3 care la data de 31 decembrie 2018 are un sold de 62.106.202 lei (echivalentul a 13.316.367 euro)
Rata dobanzii aferenta acestei facilitati este de EURIBOR pentru 1 (una) luna plus 3,5% pe an;

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

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 30.759.01 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.

NOTA 5

CAPITALURI PROPRII

A) Capital social subscris si varsat 10.692.459,13 lei

La inchiderea exercitiului financiar 2018 SC.CONECT BUSINESS PARK S.A. are un capital social subscris si varsat in valoare de 10.692.459,13 lei divizat in 1.213.673 actiuni cu valoarea nominala de 8,81 lei.

B)Alte capitaluri proprii :

- Rezerva legala , in valoare de 667.519 lei la 31 decembrie 2018 s-a majorat cu suma de 216.897 lei, reprezinta rezerva legala constituita conform legislatiei in vigoare ;

- Alte rezerve, in valoare de 289.369 lei, nu a suferit nicio modificare in cursul exercitiului financiar 2018 ;

- Rezervele din reevaluare ,la sfarsitul exercitiului financiar 2018 au un sold creditor in valoare de 57.532.026 lei, s-au diminuat cu suma de 289.133 lei reprezentand surplusul realizat din aceste rezerve. Reprezinta diferenta dintre valoarea rezultata in urma reevaluarii si valoarea la curs istoric a imobilizarilor.

-Rezultatul reportat are un sold debitor in valoare de (15.865.076)lei ;

- Rezultatul curent la 31 decembrie 2018 a inregistrat profit in valoare de 3.410.575 lei ;

Capitalurile proprii inregistreaza o valoare pozitiva in suma de 56.509.975 lei. Au inregistrat o crestere de 6,42%, de la 53.099.399 lei la 31 decembrie 2017 ajungand la 56.509.975 lei la 31 decembrie 2018.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

NOTA 6

Ajustari pentru deprecierea creantelor

La 31 decembrie 2018, societatea a considerat necesara constituirea unei ajustari pentru deprecierea creantelor clienti in valoare de 44.775 lei, pentru societatile afiliate.

In cursul anului a fost anulata ajustarea pentru deprecierea creantei clientului incert Glamour Floors SRL, in baza Hotararii judecatoresti definitive din data de 23.05.2017, in valoare de 144.208,30 lei , iar de la Tina Industries SRL lei, s-a incasat suma de 8.313,20 lei diminuandu-se ajustarea constituita in anii precedenti.

Denumirea provizionului	Sold la 1 ianuarie	Transferuri *)		Sold la 31 decembrie
		în cont	din cont	
0	1	2	3	4=1+2-3
Ajustari pentru deprecierea creantelor-clienti	2.654.718	44.775	152.522	2.546.971
Ajustari pentru deprecierea creantelor-decontari in cadrul grupului si cu actionarii/asociatii	98.627	-	-	98.627
Ajustari pentru deprecierea creantelor-debitori diversi	116.400	-	-	116.400

NOTA 7

PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

POLITICI SI TRATAMENTE CONTABILE SEMNIFICATIVE

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

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 2018 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 cand 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.

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.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

Imobilizări corporale

1. Cost/evaluare

Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la cost de achiziție.

Reevaluarile trebuie facute cu suficienta regularitate, astfel incat valoarea contabila sa nu difere substantial de cea care ar fi determinata folosind valoarea justa de la data bilantului, astfel societatea procedeaza la reevaluarea imobilizarilor corporale terenuri si cladiri, existente la sfarsitul exercitiului financiar, o data la 3 ani, astfel incat acestea sa fie prezentate in contabilitate la valoarea justa, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluari in situatiile financiare intocmite pentru acel exercitiu.

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.

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 .

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

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 31.12.2018 societatea are inregistrate investitii imobiliare in valoare de 108.839.336 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- primul 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.

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.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

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.Repartizarea dividendelor se face ulterior aprobarii situatiilor financiare anuale.

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.

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 in perioada la care se refera.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

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 permanentei metodelor

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

Principiul intangibilității.

Bilanțul de deschidere al exercitiului 2018 a corespuns cu bilanțul de închidere al exercitiului 2017.

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 datoriile pentru care nu s-au primit încă facturile (contul 408 "Furnizori-facturi nesosite").

Principiul necompensării.

La nivelul situațiilor financiare nu există compensări între active, pasive, cheltuieli, venituri. Totuși la nivelul de înregistrări contabile, datorită sistemului compensărilor apar compensări de creanțe și datorii care sunt însă prevăzute ca admise de legislația în vigoare.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

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.

Estimari

Ca rezultat al incertitudinilor inerente in desfasurarea activitatilor, unele elemente ale situatiilor financiare anuale nu pot fi evaluate cu precizie, ci doar estimate.

Procesul de estimare implica rationamente bazate pe cele mai recente informatii credibile avute la dispozitie.

Societatea a estimat ajustari pentru deprecierea creantelor clientilor incerti avand un sold la 31.12.2018 in valoare de 2.546.971 lei, ajustari pentru deprecierea creantelor-decontari in cadrul grupului avand un sold la 31.12.2018 in valoare de 98.627 lei si ajustari pentru deprecierea creantelor –debitori diversi cu sold la 31.12.2018 in caloare de 116.400 lei.

Efectul modificarii unei estimari contabile se recunoaste prospectiv prin includrea sa in rezultatul:

- Perioadei in care are loc modificarea, daca aceasta afecteaza numai perioada respectiva, ex. ajustarea pentru clienti incerti;
- Perioadei in care are loc modificarea si a perioadelor viitoare, daca modificarea are efect si asupra acestora, ex.durata de viata utila a imobilizarilor corporale.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018*

NOTA 8

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.Ilfov,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.

La 31.12.2018 capitalul social subscris si varsat al societății este de 10.692.459,13 lei.
În cursul anului 2018 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.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

NOTA 9

INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRAȚIE, CONDUCERE ȘI DE SUPRAVEGHERE

- a) Indemnizațiile acordate membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere

Ch cu indemnizațiile	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
Indemnizații acordate Administator	980.000	1.329.272
Celtuieli cu avantaje in natura acordate	-	-
Indemnizații de plata la sfarsitul perioadei catre Administator	21.784	21.375

- lei -

Cheltuirii cu salariile Directorilor	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
Cheltuieli cu salariile Directorilor	498.388	661.208
Celtuieli cu avantaje in natura acordate	32.838	23.399
Salarii de plata catre Directori la sf perioadei	11.529	12.358

- lei -

- b) Obligatiile contractuale cu privire la plata pensiilor catre fostii membri 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 2018.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

d) Salariati:

- lei -

<i>Sariati</i>	<u>31 decembrie 2017</u>	<u>31 decembrie 2018</u>
<i>Numărul mediu de angajați</i>	19	19
<i>Directori</i>	3	3
Personal TESA	3	3
Personal muncitor	13	13
Cheltuieli cu salariile(TESA+muncitori)	454.586	678.045
Cheltuieli cu tichete de masa	56.085	59.865
Cheltuieli cu asigurarile sociale	444.577	64.150
Salarii de plata la sf perioadei	13.922	12.698

Nota 10

Principalii indicatori economico-financiari

		- lei -	2018	2017
1	Indicatori de lichiditate			
	a) Indicatorul lichiditatii curente	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	$= \frac{3.788.154}{1.466.641} = 2,58$	2,76

Acest indicator arata suma cu care activele circulante depasesc datoriile pe termen scurt si ofera garantia acoperirii datoriilor curente din activele curente. Valoarea recomandata si acceptabila este in jur de 2.

	b) Indicatorul liciditatii imediate	$\frac{\text{Active curente - stocuri}}{\text{Datorii curente}}$	$= \frac{3.743.581}{1.466.641} = 2,55$	2,72
--	-------------------------------------	--	--	------

Arata capacitatea societatii de a plati datoriile curente fara a lua in considerare stocurile, deoarece nu se pot transforma imediat in disponibil.Se recomanda cel putin o valoare supraunitara.

2	Indicatori de risc			
	a) Indicatorul gradului de indatorare	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capitalul angajat}} \times 100$	$= \frac{81.063.513}{137.573.488} = 59\%$	62%

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

Indicatorul arata cat la suta din capitalurile proprii reprezinta credite peste 1 an si posibilitatea acoperirii acestora din rezerve si capital social. Riscul nu trebuie sa se ridice la mai mult de 30%.

b)	Rata datoriilor	$\frac{\text{Datorii totale}}{\text{Total activ}} \times 100$	=	$\frac{82.530.154}{139.352.111}$	=	59%	62%
c)	Raportul datoriilor la capitalul propriu	$\frac{\text{Datorii totale}}{\text{Capitalul propriu}}$	=	$\frac{82.530.154}{56.509.975}$	=	1,46	1,63

Daca acest indicator este prea ridicat, acest lucru ar putea semnaliza ca societatea si-a consumat intreaga capacitate de indatorare.

d)	Solvabilitatea totala	$\frac{\text{Capital propriu}}{\text{Total pasiv}} \times 100$	=	$\frac{56.509.975}{139.352.111}$	=	41%	38%
----	-----------------------	--	---	----------------------------------	---	-----	-----

3 Indicatori de activitate (de gestiune)

a)	viteza de rotatie a activelor imobilizate	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$	=	$\frac{17.855.711}{135.548.975}$	=	0,13 ori	0,12
----	---	---	---	----------------------------------	---	----------	------

Indicatorul exprima numarul de rotatii efectuate de activele imobilizate pentru realizarea cifrei de afaceri.

b)	viteza de rotatie a activelor totale	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}}$	=	$\frac{17.855.711}{139.352.111}$	=	0,13 ori	0,12
----	--------------------------------------	---	---	----------------------------------	---	----------	------

Acest indicator evalueaza managementul activelor totale prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate de activele societatii. Este recomandabil ca acest indicator sa fie cat mai mare

c)	viteza de rotatie a debitelor - clienti	$\frac{\text{Sold mediu clienti}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365$	=	$\frac{3.905.326}{17.855.711} \times 365$	=	79,83 zile	77,78
----	---	--	---	---	---	------------	-------

Acest indicator aproximeaza numarul de zile in care clientii isi achita datoriile

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

catre societate.

O valoare in crestere a indicatorului poate indica probleme legate de controlul creditului acordat clientilor si, in consecinta, creante mai greu de incasat (clienti rau platnici).

d) viteza de rotatie a creditelor - furnizori	$\frac{\text{Sold mediu furnizori}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365$	$\frac{674.587}{17.855.711} \times 365$	13,79	zile	10,03
---	--	---	-------	------	-------

Acest indicator aproximeaza numarul de zile de creditare pe care societatea il obtine de la furnizorii sai.

Nota 11

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 2017	31 decembrie 2018
TINAPACK CO SRL	12.065	9.880
TINA INDUSTRIES SRL	6.803	6.940
TINAROM SRL	6.647	6.781
EXACTA PROD COM SRL	3.910	3.989
TOP DELIGHT SRL	3.258	3.324
TOTAL	32.683	30.914

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 19.944 lei.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018*

(2) Cumpărări de bunuri și servicii (lei)

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
TINA INDUSTRIES SRL	247.223	204.921
Stockmax Enterprises Ltd, prin reprezentant fiscal	472.448	532.418
TOTAL	719.671	737.339

(3) Avansuri comerciale incasate/platite (lei)

Avans comercial platit	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
TINA INDUSTRIES SRL	180.853 lei	180.853 lei

(4) Decontari in cadrul grupului (lei)

Imprumuturi acordate	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 31 decembrie 2018
O&C PROD COM SERV SRL	98.627	103.627
Dobanzi aferente imprumut.acoprdate	3.205	5.618

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

Solduri debitoare cu parti afiliate	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
TINAPACK CO SRL	72.605	82.485
TINA INDUSTRIES SRL	551.763	551.803
TINAROM SRL	175.196	181.977
EXACTA PROD COM SRL	24.264	28.253

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

TOP DELIGHT SRL	441.917	445.241
TOTAL	1.265.745	1.289.759
Solduri creditoare cu parti afiliate	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
TINA INDUSTRIES SRL	8.014	7.671
TINAROM SRL	1.607	1.607
TOP DELIGHT SRL	880	880
TOTAL	10.501	10.158

NOTA 12

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 subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate cod caen 6820;
 - i. Punct de lucru în Jud.Ilfov, 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 2018 sunt:

Rata de schimb

(lei pentru 1 unitate din moneda straina)

Moneda straina	Abreviere	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
Dolar SUA	USD	3,8915	4,0736
Euro	EUR	4,6597	4,6639

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018*

b) Informații referitoare la impozitul pe profit curent

	<u>31.12. 2017</u>	<u>31.12. 2018</u>
Profit brut/(pierdere bruta)	137.180	4.337.935
Deduceri (rezerva legala)	6.859	216.897
Venituri neimpozabile	46.540	152.098
Cheltuieli nedeductibile	1.255.368	2.294.722
Profit impozabil	1.339.149	6.263.662
Pierdere fiscala de recuperate din anii precedenti	(1.806.814)	(467.665)
Profit impozabil		5.795.997
Pierdere fiscala de recuperate in anii urmasori	(467.665)	
Impozit pe profit		927.360

Rezultatul brut aferent exercitiului financiar 2018 este profit in valoare de 4.337.935 lei. Profitul contabil in suma de 4.337.935 lei s-a reîntregit cu cheltuieli nedeductibile din punct de vedere fiscal în sumă de 2.294.722 lei s-a repartizat suma de 216.897 lei, reprezentand rezerva legala determinata conform Legii 31/1990 si Legii 227/2015, reprezentand 5% din profitul brut s-au scazut alte venituri neimpozabile in valoare de 152.098 lei si a rezultat un profit impozabil in valoare de 6.263.662 lei, la care se adauga pierderea fiscala de recuperat din anii anteriori in valoare de 467.665 lei rezultand un profit impozabil in valoare de 5.795.997 lei si un impozit pe profit în sumă de 927.360 lei.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

c) Cifra de afaceri

La 31.12.2018 cifra de afaceri realizata a fost in valoare de 17.855.711 lei.

Structura veniturilor realizate in anul 2018, in comparatie cu anul 2017 pe principalul segment de activitate al societatii si anume inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, a fost urmatoarea :

INDICATORI	2017 VALOARE	%	2018 VALOARE	%
Venit din chirii	12.078.662	73,25	12.798.968	71,68
Venituri din administrare	4.339.120	26,31	4.983.228	27,91
Venituri din activitati diverse	72.300	0,44	73.515	0,41
TOTAL	16.490.082	100	17.855.711	100

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

Se observa o crestere a cifrei de afaceri in anul 2018 fata de anul 2017 cu aproximativ 8,28 %.

Aceasta majorare a veniturilor se datoreaza cresterii suprafetelor inchiriate.

d) Cheltuielile cu chiriile

Societatea a înregistrat următoarele cheltuieli cu chiriile (lei)

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
Chirii platite	506.534	559.141

e) Onorariile plătite auditorilor / cenzorilor

Societatea a plătit în anul 2018 către auditori onorarii conform prevederilor contractuale incheiate între parti.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018*

f) Veniturile inregistrate in avans existente in sold la 31 decembrie 2018 sunt aferente perioadelor financiare urmatoare si sunt in valoare de 311.982 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 2018 in valoare de 14.982 lei, reprezinta asigurari la cladiri si mijloace de transport.

g) 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 ;
- la 31 decembrie 2018 au mai ramas 13 rate de leasing de plata ;

Soldul la 31 decembrie 2018 este in valoare de 22.974 euro, echivalentul a 107.149 lei.

h) Evenimente ulterioare

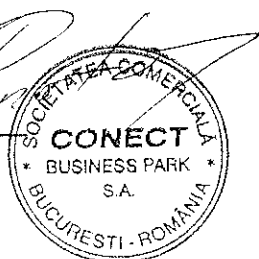
Nu s-au inregistrat evenimente semnificative ulterioare inchiderii exercitiului financiar 2018.

ADMINISTRATOR UNIC

TINA BURTON

Semnatura

Stampila unitatii



DIRECTOR ECONOMIC

MIHAELA OLTEANU

Semnatura

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Mihaela Olteanu".

DECLARATIE

Subsemnatii: Tina Burton in calitate de Administrator Unic si Olteanu Mihaela in calitate de Director Economic la Societatea comerciala CONECT BUSINESS PARK S.A., cu sediul in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sectorul 2, C.I.F. RO 116, nr.de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului J40/996/1991, declaram ca Situatiia financiar-contabila la 31 decembrie 2018, a fost intocmita in conformitate cu standardele contabile aplicabile, ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, o imagine corecta a obligatiilor, a pozitiei financiare, a contului de profit si pierdere ale Societatii Conect Business Park S.A.

De asemenea, declaram ca Raportul Administratorului Unic intocmit la 31 decembrie 2018 prezinta in mod corect si complet informatiile prevazute de anexa nr.15 din Regulamentul ASF nr.5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor Societatii Conect Business Park S.A, precum si o descriere a principalelor riscuri si certitudini specifice activitatii desfasurate de societate.

16 aprilie 2019

Tina Burton
Administrator Unic

Olteanu Mihaela
Director Economic



RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre,

Actionarii Conect Business Park

Sediu social: Bd. Dimitrie Pompeiu, nr. 10A

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare ale societatii CONECT BUSINESS PARK , care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2018, situația rezultatului, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. Situațiile financiare *individuale* la 31 decembrie 2018 se identifica astfel:

- Activ net/Total capitaluri proprii: 56.509.975 lei
- Profitul net al exercitiului financiar: 3.410.575 lei

3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate ale societatii CONECT BUSINESS PARK sunt întocmite, sub toate aspectele semnificative, în conformitate cu Legea contabilitatii nr. 82/1991, republicata, precum si Ordinul nr. 1802/2014, modificat, pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate din Jurisdicția Romana.

Auditorul a concluzionat că, pe baza probelor de audit obținute, este adecvată o opinie nemodificată.

Baza pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA-uri) și Legea 162/2017. Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare din raportul nostru. Suntem independenți fata de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

TOTAL AUDIT
MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA
CUI 14810244
Nr.Inreg.Reg.Comertului: J40/7450/2002
Sediul social: str. Borsa, nr. 48, sect.1, Bucuresti

Incertitudine legata de continuitatea activitatii

Societatea a inregistrat profit net in cursul exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2018 si, la data respectiva, datoriile curente ale Societatii nu depaseau activele totale ale acesteia. Nu exista incertitudine care ar putea pune in mod semnificativ la indoiala capacitatea Societatii de a-si continua activitatea.

Aspectele cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta in efectuarea auditului financiar al situatiilor financiare din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblul lor si in formarea opiniei noastre asupra acestor situatii financiare. Nu oferim o opinie separata pentru aceste aspecte cheie.

Alte informatii - Raportului administratorului

Conducerea/Administratorul unic este responsabil pentru Alte informatii. Acele Alte informatii cuprind Raportul administratorului unic, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea și nici declarația nefinanciară.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera si aceste Alte informatii si cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018, responsabilitatea noastră este sa citim acele Alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele Alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare, sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul administratorului unic, am citit si raportam ca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014, modificat, punctele 489-491.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul administratorului pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare;
- b) Raportul administratorului a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014, actualizat.

TOTAL AUDIT
MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA
CUI 14810244

Nr.Inreg.Reg.Comertului: J40/7450/2002
Sediul social: str. Borsa, nr. 48, sect.1, Bucuresti

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2018, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorului unic. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu Legea contabilitatii nr. 82/1991, republicata, precum si Ordinul nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate si pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.

Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de

TOTAL AUDIT
MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA
CUI 14810244

Nr.Inreg.Reg.Comertului: J40/7450/2002

Sediul social: str. Borsa, nr. 48, sect.1, Bucuresti

nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.

- Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, masurile de siguranta aferente.

Dintre aspectele comunicate persoanelor responsabile cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit.

TOTAL AUDIT
MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA
CUI 14810244
Nr.Inreg.Reg.Comertului: J40/7450/2002
Sediu social: str. Borsa, nr. 48, sect.1, Bucuresti

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor sa auditam situatiile financiare aferente exercitiului financiar incheiat la 31.12.2013. Durata totala neintrerupta a angajamentului este de 6 ani, acoperind exercitiile financiare incheiate intre 2013-2018. Confirmam ca:

* opinia noastra de audit este in concordanta cu raportul suplimentar prezentat administratorului unic al societatii, pe care l-am emis in aceasi data in care am emis si acest raport. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata;

* nu am furnizat pentru societate servicii non audit interzise, mentionate la art. 5 alineatul (1) din regulamentul UE nr. 537/2014.

Alte aspecte

Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv actionarilor Societatii, in ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit, si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitate decat fata de Societate si de actionarii acesteia, in ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formata.

Prezentul raport de audit s-a incheiat in 3(trei) exemplare originale, un exemplar pentru auditor si doua exemplare originale pentru beneficiar, CONECT BUSINESS PARK cu sediul social in Bucuresti, str. Dimitrie Pompeiu nr.10, sect.2.

Bucuresti,
Data: 05.04.2019

TOTAL AUDIT, autorizatie CAFR nr. 373/2003

Prin

Nicolita Dorobantu, auditor financiar, nr. 1048/2001
Bucuresti, Sect.1, str. Borsa, nr. 48.

