

CONECT BUSINESS PARK S.A.

SITUATII FINANCIARE ANUALE

**Pentru exercitiul financiar incheiat
la 31 decembrie 2024**

CUPRINS

- 1.Situatiile financiare anuale pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024;
- 2.Situatia modificarii capitalurilor proprii la 31 decembrie 2024;
- 3.Situatia fluxurilor de trezorerie la 31 decembrie 2024;
- 4.Raportul administratorului;
- 5.Raportul auditorului financiar;

Bifati numai
dacă
este cazul :

- Mari Contribuabili care depun bilanțul la București
- Sucursala
- GIE - grupuri de interes economic
- Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

 An Semestru

Anul

2024

Suma de control

10.692.459

Entitatea CONECT BUSINESS PARK S.A.

Adresa

Județ

București

Sector

Sector 2

Localitate

București

Strada

B-dul.DIMITRIE POMPEI

Nr.

10A

Bloc

Scara

Ap.

Telefon

0213172828

Număr din registrul comerțului

J40 996 1991

Cod unic de înregistrare

1 1 6

Forma de proprietate

34--Societati pe actiuni

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

5 4 9 3 0 0 5 Z Z E I E Z S 8 M P J 7 4

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)

6820

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820

Situații financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

 Entități mijlocii, mari și entități de interes public Entități mici Microentități Entități de interes public

?

Raportări anuale

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
4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European
5. persoanelor juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European, care au locul de exercitare a conducerii efective în România

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2024 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 ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total

121.249.198

Capital subscris

10.692.459

Profit/ pierdere

-4.198.136

REPREZENTATUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

Numele și prenumele

BURTON TINA

Semnătura



INTOCMIT,

Numele și prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de înregistrare în organismul profesional

CIF/CUI membru CECCAR

Semnătura

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii SEMNATURA DEVINE VIZIBILA
DUPA O VALIDARE CORECTAEntitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale? DA NUEntitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale? DA NU**AUDITOR**

Nume și prenume auditor persoană fizică/ Denumire firma de audit

MGMT AUDIT & BPO SRL

Nr.de înregistrare în Registrul ASPAAS

FA1263

CIF/ CUI

3 3 9 2 8 7 9 4

Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale de către cenzori?

 DA NU

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2024

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col B)	Nr.rd. OMF nr. 107/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2024	31.12.2024
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	980	812
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	141.443.327	163.375.152
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	6.710	6.710
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	141.451.017	163.382.674
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+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	49.267	50.226
II.CREANȚE 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 - 4902 +5187)	06	06a (301)	2.289.940	2.104.850
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	2.289.940	2.104.850
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	1.340.128	1.495.204
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	3.679.335	3.650.280
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	71.361	42.528
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	42.891	41.372
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12	28.470	1.156
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+467+473***+509+5186+519)	15	13	63.353.671	45.505.522
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	-59.635.861	-41.813.870
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	81.843.626	121.569.960
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+467+473***+509+5186+519)	18	16	338.730	320.762
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	4.416	0
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19	4.416	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20	4.416	0
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		

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
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	76.635.962	94.478.332
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	1.265.880	1.265.880
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri 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)				
SOLD C (ct. 117)	43	41	0	19.010.663
SOLD D (ct. 117)	44	42	7.490.732	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	432.997	0
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	4.198.136
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	31.670	
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	81.504.896	121.249.198
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	81.504.896	121.249.198

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1)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.

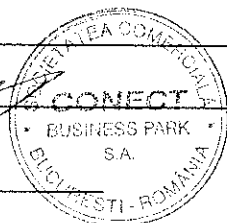
REPREZENTATUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele și prenumele

BURTON TINA

Semnătura

Formular
VALIDAT

Numele și prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2024

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2023	2024
A		B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	17.851.585	14.106.879
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	17.713.291	13.967.001
- din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național	03	01b (318)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	04	02	17.851.585	14.106.879
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	05	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	06	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)	07	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	08	07		
Sold D	09	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	10	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	11	10		6.959.642
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	12	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	13	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	14	13	9.066	25.728.965
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	15	14	4.817	4.416
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	16	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	17	16	17.860.651	46.795.486
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	18	17	143.597	118.042
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	19	18	14.420	10.209
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	20	19	2.300.883	2.094.996
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	21	19a (302)	1.386.134	1.361.714
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	22	19b (303)	781.495	579.000
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	23	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	24	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	25	22	2.847.042	3.095.068
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	26	23	2.771.761	3.020.237

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	27	24	75.281	74.831
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	28	25	2.228.784	-764.116
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	29	25a (306)	2.228.784	2.201.283
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	30	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	31	27		2.965.399
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	32	28	15.368	551.777
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	33	29	51.228	606.595
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	34	30	35.860	54.818
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	35	31	4.034.766	33.947.798
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+ 613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	36	32	2.170.303	2.289.660
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	37	33	594.174	597.022
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	38	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	39	33b (308)		
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	40	33c (309)	594.174	597.022
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	41	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	42	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	43	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	44	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	45	33h (314)	227.388	328.338
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	46	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	47	33j (316)	950.992	976.934
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	48	34	131	129
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	49	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	50	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	51	37	91.778	29.755.715
- Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	52	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	53	40		
- Venituri (ct.7812)	54	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	55	42	11.584.860	39.053.774
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	56	43	6.275.791	7.741.712
- Pierdere (rd. 42 - 16)	57	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	58	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	59	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	60	47	8.917	8.395
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	61	48	8.056	7.832
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	62	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	63	50	1.144.298	189.639
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	64	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	65	52	1.153.215	198.034
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	66	53	8.056	7.832
- Cheltuieli (ct.686)	67	54	8.056	7.832
- Venituri (ct.786)	68	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	69	56	5.320.501	8.585.063
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	70	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	71	58	1.467.040	171.742
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	72	59	6.795.597	8.764.637
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	73	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	74	61	5.642.382	8.566.603
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	75	62	19.013.866	46.993.520
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	76	63	18.380.457	47.818.411
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	77	64	633.409	0
- Pierdere (rd. 63 - 62)	78	65	0	824.891
20. Impozitul pe profit (ct.691)	79	66	200.412	3.373.245
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	80	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	81	66b (305)		
--- Impozitul specific unor activități (ct.695)		67		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	82	67a (317)		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	83	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68)	84	69	432.997	0
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	85	70	0	4.198.136

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 26 (cf.OMF nr.107/ 2025)- 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”.

La rândul 47 (cf.OMF nr.107/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

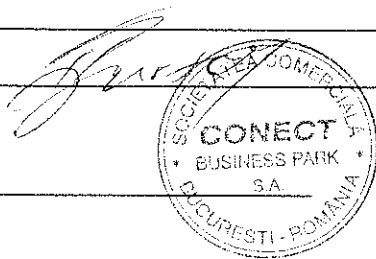
REPREZENTATUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE
OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BURTON TINA

Semnătura



Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

A handwritten signature in black ink.

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2024

F30 - pag. 1

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat		Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A			B	1		2
Unitați care au inregistrat profit		01	01			
Unitați care au inregistrat pierdere		02	02	1		4.198.136
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere		03	03			
II Date privind platile restante		Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	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	235.996	235.996	
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)		05	05	235.996	235.996	
- peste 30 de zile		06	06	130.045	130.045	
- peste 90 de zile		07	07	104.754	104.754	
- peste 1 an		08	08	1.197	1.197	
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)		09	09			
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati 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, taxe si contributi 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 salariati		Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023		31.12.2024
A			B	1		2
Numar mediu de salariati		20	19	18		16
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie		21	20	18		17
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	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		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34		3.207.418
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		3.207.418
V. Tichete acordate salariaților	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		141.720
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		0
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		

- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	307.573	307.573
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	300.863	300.863
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	300.863	300.863
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	6.710	6.710
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	6.710	6.710
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	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:	68	57	4.037.858	4.439.082
- 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)	69	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)	70	58a (308)		
Creanțe neincasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	2.539.493	3.207.418
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	73	61	146.586	22.433
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	146.586	21.932
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63		501
- subvenții de incasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		

- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat 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)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	376.495	444.977
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72	137.506	145.337
- 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)	85	73	238.989	299.640
- 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)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	10	44
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	2.307	6.899
- în lei (ct. 5311)	99	85	2.307	6.899
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	1.337.821	1.488.305
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	1.337.649	1.487.454
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	172	851
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	63.696.818	45.826.284

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mica de 1 an</u>) (din ct. 519), (rd.97+98)	110	96		
- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare sau egală cu 1 an</u>) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103	722.111	387.826
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104	722.111	387.826
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	61.318.014	40.527.430
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	1.137.230	1.244.580
- 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)	124	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)	125	109a (309)	173.127	246.853
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	62.288	68.472
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	447.907	3.596.643
- datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	109.616	155.039
- datorii fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	338.148	3.441.599
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114	5	5
- alte datorii în legătura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115	138	
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455) din care:	136	119		

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	9.268	1.333
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123		
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	4.852	1.333
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125	4.416	
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	10.692.459	10.692.459
- acțiuni cotate 4)	150	131	10.692.459	10.692.459
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135	15.581	15.601
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139		
XI. Informații privind bunurile imobile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023		31.12.2024	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	10.692.459	X	10.692.459	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	10.381.396	97,09	10.381.396	97,09
- deținut de persoane fizice	170	151	289.725	2,71	290.730	2,72
- deținut de alte entități	171	152	21.338	0,20	20.333	0,19
			Sume (lei)			
A		B	2023		2024	
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:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
			Sume (lei)			
A		B	2023		2024	
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				

- către instituții publice locale	183	164		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165		
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2023	2024
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)		
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2023	2024
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2023	31.12.2024
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2023	31.12.2024
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

REPREZENTATUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele și prenumele

BURTON TINA

Semnatura



Formular
VALIDAT

Numele și prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura

Nr. de înregistrare în organismul profesional:

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat 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.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul 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.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității 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 (FEAGA) 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, înainte de deducerea costurilor și impozitelor aferente. ...!

- 1) Se vor include chiriile 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 chiriile 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 entități 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 art. 356 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, 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, coroborat cu art. 4 alin. (2) lit. b) din HG nr. 1176/2024 privind aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor art. 356 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ și actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al statului și ale inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al statului
- 7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 107/ 2025, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.107/ 2025) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.107/ 2025).
- 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.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2024

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	20.621	1.350	1.330	X	20.641
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	20.621	1.350	1.330	X	20.641
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	18.838.500	8.916.100		X	27.754.600
2.Constructii	09	8.047.370	4.711.018	1.502.188		11.256.200
3.Instalatii tehnice si masini	10	4.242.554	8.725	6.270		4.245.009
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	2.640.587	2.776	550.929		2.092.434
5.Investitii imobiliare	12	122.287.072	37.281.847	35.672.719		123.896.200
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13	2.965.399		2.965.399		0
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	159.021.482	50.920.466	40.697.505		169.244.443
III.Imobilizari financiare	19	307.573			X	307.573
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	159.349.676	50.921.816	40.698.835		169.572.657

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului ¹⁾	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte immobilizari necorporale	23	19.641	1.518	1.330	19.829
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	19.641	1.518	1.330	19.829
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28	1.211.321	283.983	1.495.304	0
3.Instalatii tehnice si masini	29	4.180.747	27.596	5.399	4.202.944
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	2.108.536	108.618	550.807	1.666.347
5.Investitii imobiliare	31	7.112.152	1.779.567	8.891.719	0
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	14.612.756	2.199.764	10.943.229	5.869.291
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	14.632.397	2.201.282	10.944.559	5.889.120

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

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					
1.Cheptuiele de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46	2.965.399		2.965.399	0
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
TOTAL (rd. 41 la 50)	51	2.965.399		2.965.399	0
III.Imobilizari financiare	52	300.863			300.863
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53	3.266.262		2.965.399	300.863

REPREZENTATUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BURTON TINA

Semnătura

Formular
VALIDAT

Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr. 107/ 2025, "in vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2024 in format hartie și in format electronic sau numai in formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fisierul cu extensia zip va conține si prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

A. Întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale la ANAF

Entitățile prevăzute la art. 3 din OMF nr. 107/2025 întocmesc situații financiare anuale potrivit Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare.

În baza art. 185 din legea societăților, consiliul de administrație, respectiv directoratul, este obligat să depună la Agenția Națională de Administrare Fiscală situațiile financiare anuale aprobate de către adunarea generală a acționarilor/asociaților, însoțite de documentele prevăzute de lege.

Termenele pentru depunerea situațiilor financiare anuale la Agenția Națională de Administrare Fiscală sunt următoarele:

- pentru societățile reglementate de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, societățile/companiile naționale, regiile autonome, institutele naționale de cercetare-dezvoltare, până la data de 31 mai inclusiv a exercițiului financiar următor celui de raportare;
- pentru celelalte persoane prevăzute la art. 1 alin. (1) - (3) din Legea nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, până la data de 30 aprilie inclusiv a exercițiului financiar următor celui de raportare.

În cazul în care aceste date corespund unor zile nelucrătoare, ultima zi de raportare este prima zi lucrătoare următoare acestora.

B. Întocmirea raportărilor contabile anuale

● Depun raportări contabile anuale:

- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic și cărora le sunt incidente Reglementările contabile, aprobate prin OMF nr. 1.802/2014
- persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic;
- subunitățile (unitățile) deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European,
- sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European
- persoanele juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European, care au locul de exercitare a conducerii efective în România.

Depunerea la ANAF a raportărilor contabile anuale la 31 decembrie se efectuează până la data de 31 mai inclusiv a exercițiului financiar următor celui de raportare, cu excepția raportărilor contabile anuale întocmite de persoanele juridice aflate în lichidare.

Potrivit prevederilor art. 36 alin. (3) din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe perioada lichidării, persoanele juridice aflate în lichidare depun o raportare contabilă anuală în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic, la Agenția Națională de Administrare Fiscală.

C. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de

entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare

Entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare nu întocmesc situații financiare anuale, urmând să depună în acest sens la ANAF o declarație pe propria răspundere a persoanei care are obligația gestionării entității în termen de 60 de zile de la încheierea exercițiului financiar.

D. Corectarea de erori cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale

– se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMF nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

E. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMF nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din OMF nr. 4.160/2015, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar 1) încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent A.2), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2025, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2024 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2025 – situații financiare anuale.

F. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 3) „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entitățile afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reîntocmesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2025 se referă la data de 1 ianuarie 2025, respectiv 31 decembrie 2025, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2025), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2024).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr.cr.	Cont		Suma
1		Alege cont	

-

+

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

SECTIUNEA 3

Situatia modificarii capitalurilor proprii la 31 decembrie 2024

lei

Denumirea elementului	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar	
		Total, din care :	Prin transfer	Total, din care :	Prin transfer		
A	1	2	3	4	5	6	
Capital subscris	10.692.459			0		10.692.459	
Rezerve din reevaluare	76.635.962	43.949.322	43.949.322	26.106.952	26.106.952	94.478.332	
Rezerve legale	976.511		0	0		976.511	
Alte rezerve	289.369	0	0	0		289.369	
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C Sold D			0	0		
	29.880.282		0	401.326	401.326	29.478.956	
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C Sold D	22.359.130	26.100.069	26.100.069		48.459.199	
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold C Sold D	30.420				30.420	
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C Sold D	432.997	50.013.736	0	54.644.869	-4.198.136	
		0		0			
Repartizarea profitului		31.670	31.670	31.670	0	0	
Total capitaluri proprii		81.504.896	120.094.797	70.081.061	80.350.495	26.539.948	121.249.198

ADMINISTRATOR,
Numele si prenumele
TINA BURTON

Semnatura

Stampila unitatii



INTOCMIT,
Numele si prenumele
MIHAELA OLTEANU
Director economic

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 2024

Metoda Directa

lei

Denumirea elementului		
	Precedent	Curent
A		
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare :	31-Dec-23	31-Dec-24
Incasari de la clienti	23.125.717	17.919.829
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	7.974.275	7.565.815
Plati catre si in numele angajatilor	1.610.315	1.672.780
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de stat	2.176.726	2.202.384
Comisioane bancare platite	58.071	46.822
Dobanzi platite	4.598.919	4.332.655
Impozit pe profit platit	430.167	0
Tva platit	2.590.343	1.935.622
Incasari din rambursari de tva	0	0
Incasari CASMB /CPMB	10.437	2.785
Trezorerie neta din activitati de exploatare	3.697.338	166.536
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari	8.184	11.989
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	0	0
Dobanzi incasate	940	529
Dividende incasate	0	0
Trezorerie neta din activitatra de investitie	-7.244	-11.460
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	0	0
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar	0	0
Dividende platite	0	0
Creditari acordate	0	0
Constituire fond de rezerva pentru sericiul datoriei	0	0
Imprumuturi platite	4.455.527	0
Trezorerie neta din activitatra de finantare	-4.455.527	0
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	-765.433	155.076
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	2.105.561	1.340.128
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	1.340.128	1.495.204

ADMINISTRATOR,
 Numele si prenumele
 TINA BURTON

Semnatura

Stampila unitatii



INTOCMIT,
 Numele si prenumele
 OLTEANU MIHAELA
 Director economic

Semnatura

**RAPORTUL ADMINISTRATORULUI UNIC
ASUPRA REZULTATELOR
ECONOMICO-FINANCIARE ALE S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A.
LA 31 DECEMBRIE 2024**

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A., cu sediul social în România, București, B-dul Dimitrie Pompei nr. 10A, sector 2, înregistrată la Registrul Comerțului de pe langa Tribunalul București sub nr. J40/996/1991, având codul unic de înregistrare RO 116, a desfășurat în anul 2024 activitatea de inchiriere si subinchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate cod caen 6820, realizand următorii indicatori :

- venituri totale :	46.993.520 lei;
- cheltuieli totale :	47.818.411 lei;
- pierderea bruta:	(824.891 lei);
- impozit pe profit:	3.373.245 lei;
- rezultatul net al exercitiului financiar – pierdere:	(4.198.136 lei);

Propunem ca pierderea în valoare de 4.198.136 lei sa fie acoperita din profitul obtinut în exercitiile financiare viitoare.

Situatiile financiare prezentate au fost elaborate în conformitate cu Ordinului MF nr.107/2025 - privind principalele aspecte legate de întocmirea si depunerea situatiilor financiare anuale si a raportarilor contabile anuale ale operatorilor economici la Agentia Nationala de Administrare Fiscala.

La întocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare.

S.C.Conect Business Park S.A. isi desfasoara activitatea ca o societate pe actiuni conform Legii nr.31/1990 republicata, avand activitatea principala inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate , cod CAEN 6820.

Conect Business Park S.A., tranzactioneaza actiunile emise de societate pe Sistemul Alternativ de Tranzactionare AeRO administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

Subsemnata Tina Burton în 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.

Structura actionariatului este urmatoarea :

Structura actionariatului	Sold la 01 ianuarie 2024	%	Sold la 31 decembrie 2024	%
TINAPACK CO SRL	10.381.396	97,09	10.381.396	97,09
Persoane fizice	289.725	2,71	290.730	2,72
Alte entitati pers.juridice	21.338	0,20	20.333	0,19
Total	10.692.459	100	10.692.459	100

-Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent DEPOZITARUL CENTRAL ;
-Nu sunt restrictii legate de transferul de valori mobiliare;
-Ca detinator semnificativ direct de actiuni este societatea TINAPACK CO SRL prin detinerea a 97,09% din capitalul social al societatii;
-Nu sunt detinatori cu drepturi speciale de control;
-Nu sunt restrictii privind drepturile de vot;
-Fiecare actiune subscrisa si varsata de actionari confera acestora un vot in adunarea generala a actionarilor, dreptul de a alege si de a fi ales in organele de conducere, dreptul de a participa la atribuirea beneficiilor, conform prevederilor prezentului statut si dispozitiilor legale, respectiv la alte drepturi prevazute in actul constitutiv;
-Obligatiile societatii sunt garantate cu capitalul social al acesteia, iar actionarii raspund in limita valorii actiunilor ce le detin;
-Adunarile Generale ale Actionarilor sunt ordinare si extraordinare si au urmatoarele atributiuni principale :

-aproba structura organizatorica a societatii si numarul de posturi, precum si normativul de constituire a compartimentelor functionale ;

-examineaza, aproba, modifica situatiile financiare anuale, pe baza rapoartelor prezentate de Administratorul unic, de auditul financiar si fixeaza dividendul;

-schimbarea obiectului de activitate; prelungirea duratei societatii;

-hotaraste cu privire la majorarea sau reducerea capitalului social, la modificarea numarului de actiuni sau la valoarea nominala a acestora; conversia actiunilor nominative in actiuni la purtator si invers, precum si la cesiunea actiunilor;

-analizeaza rapoartele Administratorului Unic privind stadiul si perspectivele societatii cu referire la profit si dividende, pozitia pe piata interna si internationala, nivelul tehnic, calitatea, forta de munca, protectia mediului, relatiile cu clientii ;

Situatia patrimoniului societatii

-lei-

Nr. Crt	Specificatie	31.12.2023	%	31.12.2024	%
1	Active imobilizate	141.451.017	97,42	163.382.674	97,79
2	Active circulante,din care :	3.679.335	2,53	3.650.280	2,18
	-stocuri				
	-creante	49.267		50.226	
	-disponibilitati	2.289.930		2.104.850	
		1.340.138		1.495.204	
3	Cheltuieli in avans	71.361	0,05	42.528	0,03
	TOTAL ACTIV	145.201.713	100	167.075.482	100
3	Capital social	10.692.459		10.692.459	
4	Rezerve	77.901.842		95.744.212	
5	Capital propriu	81.504.896	56,13	121.249.198	72,57
6	Datorii	63.692.401	43,86	45.826.284	27,43
7	Venituri in avans	4.416	0,01	0	0,00
	TOTAL PASIV	145.201.713	100	167.075.482	100

Activele totale ale societatii la 31 decembrie 2024 au inregistrat o crestere de 15% fata de nivelul inregistrat la 31 decembrie 2023.

Activele imobilizate au inregistrat o crestere de 15,5% fata de nivelul inregistrat la 31 decembrie 2023.

Activele circulante au inregistrat o diminuare de nesemnificativa de aprox.0,79% la decembrie 2024, comparativ cu valoarea inregistrata la 31 decembrie 2023 (3.650.280 lei fata de 3.679.335 lei), generata in principal de diminuarea creantelor.

Imobilizari necorporale

Imobilizarile necorporale constau în programe informatice si licente soft. Imobilizarile necorporale au fost evaluate la cost de achizitie, conform facturilor de achizitie, iar amortizarea a fost calculata folosind metoda liniara.

In cursul anului 2024 societatea a achizitionat imobilizari necorporale in valoare totala de 1.350 lei, constand din licenta antivirus, si au fost scoase din evidenta licente antivirus, amortizate integral, in valoare totala de 1.330 lei .

Imobilizari corporale

Pentru a raspunde la nevoile informationale ale utilizatorilor, sa poata anticipa evolutia viitoare a entitatii pe baza informatiilor degajate de situatiile financiare Conect Business Park S.A. a efectuat reevaluarea contabila a imobilizarilor corporale, respectiv terenri, cladiri si constructii speciale.

La 31 decembrie 2024, societatea a efectuat reevaluarea terenurilor, cladirilor si constructiilor speciale existente in patrimoniu la sfarsitul exercitiului financiar, astfel incat acestea sa fie prezentate in contabilitate la valoarea justa, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluari in situatiile financiare intocmite pentru exercitiul financiar 2024, prin Raportul de evaluare nr.142/2025 efectuat de catre societatea ROMCONTROL S.A., membra a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania(ANEVAR).

Plusurile din reevaluare afecteaza direct capitalurile proprii, cu exceptia cazului in care anterior s-a recunoscut o pierdere din reevaluare in rezultatul exercitiului. Pierderile din reevaluare afecteaza rezultatul exercitiului, cu exceptia cazului in care exista un plus de valoare contabilizat anterior direct in capitalurile proprii.

Pentru terenuri rezultatul cumulat din reevaluare este urmatorul:

Un plus din reevaluare, care afecteaza direct capitalurile proprii in valoare de 18.378.720 lei, un plus de valoare de 6.214.180 lei care afecteaza direct contul de profit si pierdere, deoarece anterior s-a recunoscut o pierdere din reevaluare. Nu au fost inregistrate pierderi din reevaluarea terenurilor, care sa afecteze direct capitalurile proprii si rezultatul exercitiului.

Pentru cladiri rezultatul cumulat din reevaluare este urmatorul:

Un plus din reevaluare, care afecteaza direct capitalurile proprii in valoare de 25.570.603 lei, un plus de valoare de 745.462 lei care afecteaza direct contul de profit si pierdere, deoarece anterior s-a recunoscut o pierdere din reevaluare.

O pierdere din reevaluare, care afecteaza direct capitalurile proprii in valoare de 6.884 lei.

Nu au fost inregistrate pierderi din reevaluarea cladirilor care sa afecteaza rezultatul exercitiului.

In cursul anului 2024 societatea a inregistrat cresteri de imobilizari corporale (2131 si 214) in valoare de 11.501 lei, cresteri determinate de achizitionarea si montarea unui uscator in valoare de 2.776 lei si a unei centrale termice in valoare de 8.725 lei.

Nu au fost achizitionate imobilizari corporale de la persoane afiliate.

In cursul anului 2024 imobilizarile corporale (2131 si 214) s-au diminuat cu valoarea de 557.199 lei si au constat in scoaterea din evidenta in urma uzurii accentuate a urmatoarelor:

- centrala termica in valoare de 6.270 lei;

- mocheta degradata din spatiile de birouri in valoare de 550.929 lei;

In decembrie 2024 terenul in suprafata de 11.207 mp, cu nr.cadastral 215140, fiind inscris in CF nr.215140, proprietatea Conect Business Park S.A, situat la adresa din Bucuresti, B-dul.Dimitrie Pompei, nr.10A, Sector 2, inscris in contabilitate la valoarea de 26.781.000 lei, a fost executat silit in Dosarul de executare nr.141/2023, aflat pe rolul Biroului Executorului Judecatoresc Niculescu Dinu-Mihai si care a fost adjudecat cu Actul de adjudecare nr.0004749/05.12.2024 in temeiul procesului verbal de licitatie din data de 06.11.2024, de catre cesionarul SIF 1 IMGB S.A.

Concomitent cu descarcarea din gestiune a terenului au fost scos din evidenta si imobilizari corporale in curs de executie (231) in valoare totala de 2.965.399 lei, reprezentand autorizatii si proiect de arhitectura pentru investitia in C4-C5.

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 in valoare de 307.573 lei, la 31 decembrie 2024, cuprind titluri de participare detinute la entitatile afiliate si create imobilizate.

Titlurile de participare , Conect Business Park S.A. detine titluri de participare la O&C Prod Com SRL in proportie de 90% din capitalul social, in valoare de 300.863 lei, pentru care este constituita ajustare pentru pierderea de valoarea a acestor imobilizari financiare in proportie de 100%.

Creantele imobilizate la 31 decembrie 2024 sunt in valoare de 6.710 lei si reprezinta - Fond de rulment la Asociatiile de Proprietari ;

SITUAȚIA STOCURILOR

Organizarea gestiunii stocurilor s-a realizat dupa metoda cantitativ-valorica, metoda de descarcare a gestiunii fiind FIFO (primul intrat-prima iesit).

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

Structura stocurilor la 31.12.2024 este:

• Materii prime	21.564 lei
• Materiale consumabile	28.224 lei
• Obiecte de inventar	438 lei
TOTAL	50.226 lei

Stocurile sunt alcatuite din: materiale, piese de schimb și alte materiale ce urmeaza a fi folosite in cadrul desfasurarii activitatii.

In anul 2024 nu s-au inregistrat pierderi din diminuarea valorii stocurilor.

Societatea a efectuat inventarierea patrimoniului in perioada 08 – 31 .01.2025 si nu a inregistrat diferente cantitativ valorice.

SITUAȚIA CREANȚELOR

Creantele inregistrate de societate la 31.12.2024 sunt in valoare de 2.104.850 lei

- lei -

<u>Creante</u>	Sold la 31.12.2024	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
0	1=2+3	2	3
Total CREANTE din care:	2104.850	2.104.850	
Furnizori debitori pentru prestari de servicii	23.661	23.661	
Cienti interni	853.417	853.417	
Cienti incerti	2.333.048	2.333.048	
Cienti facturi de intocmit	1.228.956	1.228.956	
Contributii bugetul de stat	501	501	
Alte creante sociale	21.932	21.932	
Debitori diversi	257.112	257.112	
Decontari privind interes.,de particip SC O&C PROD.	113.627	113.627	
Dobanzi aferente decontarilor cu entitatile as.O&CPROD	31.710	31.710	
Dobanzi de incasat	44	44	
Ajustari pt.deprecierea creantelor clienti	-2.333.048	-2.333.048	
Ajustari pt.deprecierea creantelor debitori diversi	-257.112	-257.112	
Ajustari pt.deprecierea creantelor decontari cu asociatii	-145.337	-145.337	

SITUAȚIA DATORIILOR

La 31 decembrie 2024 datoriile societății sunt în valoare de 45.826.284 lei , fata de 63.692.401 lei la 31 decembrie 2023. Au înregistrat o scadere la 31 decembrie 2024 comparativ cu 31 decembrie 2023 cu aproximativ 28%.

Din totalul menționat mai sus 45.505.522 lei reprezintă datoriile ce trebuie plătite într-o perioadă de până la un an, iar diferența de 320.762 lei o reprezintă datoriile ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an (datoriile financiare – alte împrumuturi și datoriile asimilate).

Datoriile societății evidențiate în bilanț la data de 31.12.2024 însumează 45.826.284 lei, și se compun din:

- lei -

Datorii *)	Sold la 31.12.2024	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1=2+3+4	2	3	4
Total din care:	45.826.284	45.505.522	320.762	-
*Datorii financiare, din care:	40.915.256	40.594.494	320.762	-
Alte împrumuturi și datorii asimilate (gar. clienți)	342.386	21.624	320.762	-
Alte împrumuturi și datorii asimilate credit	40.185.044	40.185.044	-	-
Dobânzi aferente altor împrumuturi	387.826	387.826	-	-
*Alte datorii, din care:	4.911.028	4.911.028	-	-
Furnizori interni	122.509	122.509	-	-
Furnizori interni-alte părți legate/afiliate	246.853	246.853	-	-
Furnizori de imobilizări	-	-	-	-
Furnizori-facturi nesoșite	875.218	875.218	-	-
Personal salarii+ rețineri salarii	68.472	68.472	-	-
Asigurări sociale	155.039	155.039	-	-
Ctb.asigurătorie petru muncă	9.834	9.834	-	-
Impozit pe salarii	29.705	29.705	-	-
Impozit pe profit	3.318.928	3.318.928	-	-
TVA de plată	24.313	24.313	-	-
TVA neexigibilă	58.819	58.819	-	-
Fonduri speciale	5	5	-	-
Alte datorii față de bugetul statului				-
Creditori diverși	1.333	1.333	-	-

La data de 31 decembrie 2024 soldul datoriilor financiare în valoare de 40.915.256 lei este format din :

- garanții primite de la clienți conform contractelor de locațiune, în valoare de 342.386 lei;
- soldul DATORIEI către creditorul SIF 1 IMGB S.A, din Contractul de Credit din 30.11.2007, așa cum a fost modificat prin cele 25 de acte adiționale ulterioare, încheiate între Conect Business Park, în calitate de Împrumutat și UniCredit Bank, în calitate de Creditor, a fost cesionat Conform Notificării Creditorilor nr. 70/12.12.2023, către SIF 1 IMGB S.A., a întregii creanțe în valoare de 12.286.864,77 euro din care,

12.242.488,16 euro reprezentand principal si 44.376,61 euro dobanda la data de 12.12.2023, insotita de toate drepturile, garantiile si privilegiile sale.

In decembrie 2024 terenul in suprafata de 11.207 mp, cu nr.cadastral 215140, fiind inregistrat in CF nr.215140, proprietatea Conect Business Park S.A, situat la adresa din Bucuresti, B-dul.Dimitrie Pompei, nr.10A, Sector 2, a fost executat silit in Dosarul de executare nr.141/2023, aflat pe rolul Biroului Executorului Judecatoresc Niculescu Dinu-Mihai si care a fost adjudecat cu Actul de adjudecare nr.0004749/05.12.2024 in temeiul procesului verbal de licitatie din data de 06.11.2024, de catre cesionarul SIF 1 IMGB S.A., pentru recuperarea creantei in valoare de 65.519.239,21 lei echivalentul a 13.164.404,10 euro, constituita din 12.242.488,16 euro reprezentand debit principal si suma de 921.915,94 euro reprezentand dobanda penalizatoare la data de 04 decembrie 2024.

In acest context la data de 05 decembrie 2024, terenul a fost adjudecat in natura de catre SIF 1 IMGB, pentru valoarea de 5.169.229 euro, la cursul de 4,9750 lei echivalentul a 25.716.914,27 lei.

La data de 31.12.2024 soldul datoriei catre creditorul SIF 1 IMGB S.A.este in valoare de 40.572.870 lei, echivalentul a 8.156.826,30 euro, din care 8.078.857,24 euro principal si 77.969,05 euro dobanda penalizatoare aferente lunii decembrie (egala cu dublul ratei dobanzii curente prevazute la art.5.1. din Contractul de Credit, cu modificari prin acte aditionale ulterioare).

Acest credit a fost garantat de catre Conect Business Park S.A.prin:

- Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei , nr. 10A, sector 2, compus din teren in suprafata totala de 19.552 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 428,61mp;
- 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.
- Ipoteca asupra constructiei corp administrativ S+P+5ET, cu o suprafata construita la sol de 2.348,85 mp, situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2, constructie amplasata pe terenul proprietatea Conect Business Park S.A.si atribuit in folosinta garantului ipotecar Stockmax Enterprises Ltd.;
- Gaj asupra soldurilor tuturor conturilor de disponibil deschise de catre societate la Unicredit Bank.
- Garantii constituite de catre societatea garanta TinaPack CO SRL;
- Garantii constituite de catre persoana fizica garanta Tina Burton

- Datorii cu personalul - in suma de 68.472 lei reprezinta salariile personalului societatii. Suma de 67.675 lei reprezinta salarii care s-au achitat in cursul lunii ianuarie 2025, iar suma de 797 lei, reprezinta drepturi de personal neridicate.
- Datorii cu bugetul de stat si bugetul asigurarilor sociale de stat in suma de 3.596.643 lei si se refera la datorii curente ale societatii.

CONTABILITATEA TREZORERIEI

asigura evidenta disponibilitatilor in conturi la banci si in casa, avand evidenta atat in lei cat si in valuta. Operatiunile bancare sunt cronologic contabilizate. Contabilitatea numerarului se tine zilnic prin registrul de casa, in care sunt inregistrate cronologic toate operatiunile de incasari si plati cu numerar.

Nu sunt identificate sume in curs de decontare la 31.12.2024

Sold la 31.12.2024

Conturi la banci in lei	1.487.454
Conturi la banci in valuta	851
Numerar in casa	6.899
Avansuri de trezorerie	-
Total	1.495.204

CAPITALURI PROPRII

A) Capital social subscris si varsat 10.692.459,13 lei

La inchiderea exercitiului financiar 2024 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 976.511 lei nu a suferit nicio modificare in cursul exercitiului financiar 2024, 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 2024 ;

- Rezervele din reevaluare reprezinta diferenta dintre valoarea rezultata in urma reevaluarii si valoarea la curs istoric a imobilizarilor.

La sfarsitul exercitiului financiar 2024 au un sold creditor in valoare de 94.478.332 lei.

Rezervele din reevaluare :

-au inregistrat o crestere in suma de 43.949.322 lei fata de valoarea contabila neta rezultata din reevaluarea imobilizarilor corporale ;

-s-au diminuat cu suma de 6.884 lei fata de valoarea contabila neta, rezultate din reevaluarea imobilizarilor corporale ;

-s-au diminuat cu suma de 26.100.068 lei reprezentand surplusul din reevaluare realizat prin transferul direct in capitalul propriu ;

- Rezultatele sunt structuri de capitaluri proprii care imbraca forma profitului sau a pierderii, iar in raport cu perioada la care se refera sunt :

-Rezultatul reportat la sfarsitul exercitiului financiar 2024 are un sold creditor in valoare de 19.010.663 lei ;
-Rezultatul curent al exercitiului la 31 decembrie 2024 a inregistrat o pierdere in valoare de (4.198.136) lei ;
Capitalurile proprii inregistreaza o valoare pozitiva in suma de 121.249.198 lei.
Au inregistrat o crestere de 48,76%, de la 81.504.896 lei la 31 decembrie 2023 ajungand la 121.249.198 lei la 31 decembrie 2024.

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

Din analiza contului de profit și pierdere se poate constata că societatea a înregistrat o pierdere neta in valoare de 4.198.136 lei.

Făcând analiza pe structura veniturilor în exercițiul încheiat societatea a înregistrat profit din activitatea de exploatare în valoare de 7.741.712 lei si o pierdere din activitatea financiara în valoare de 8.566.603 lei .

Pierderea financiara se datoreaza in principal activitatii financiare, respectiv diferentelor de curs valutar si a dobanzilor platite aferente datoriei financiare.

La data de 31.12.2024 contul de profit si pierdere are următoarea structură sintetica:

	(lei)	
	2023	2024
VENITURI DIN EXPLOATARE	17.860.651	46.795.486
CHELTUIELI PT.ACTIV.DE EXPLOATARE	11.584.860	39.053.774
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	6.275.791	7.741.712
VENITURI FINANCIARE	1.153.215	198.034
CHELTUIELI FINANCIARE	6.795.597	8.764.637
REZULTATUL FINANCIAR	(5.642.382)	(8.566.603)
TOTAL VENITURI	19.013.866	46.993.520
TOTAL CHELTUIELI	18.380.457	47.818.411
PROFIT BRUT	633.409	-
PIERDERE BRUTĂ	-	824.891
IMPOZIT PE PROFIT	200.412	3.373.245
REZULTATUL NET -PROFIT	432.997	-
- PIERDERE	-	4.198.136

Total venturi din exploatare au inregistrat o crestere cu 162% in anul 2024, comparativ cu veniturile anului 2023 (adica 46,79 milioane lei pentru anul 2024, fata de 17,86 milioane lei pentru anul 2023).

Veniturile si cheltuielile sunt contabilizate in lei, la cost istoric.

Sumele reprezentand venituri nu includ TVA.

Cheltuielile sunt aferente activitatii de exploatare desfasurate si sunt recunoscute in perioada la care se refera.

La 31.12.2024 **Cifra de Afaceri** realizata a fost in valoare de 14.106.879 lei.

Structura veniturilor realizate in anul 2024, in comparatie cu anul 2023, pe principalul segment de activitate al societatii si anume inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, a fost urmatoarea :

INDICATORI	2023 VALOARE	%	2024 VALOARE	%
Venit din chirii	11.479.776	64,31	8.866.830	62,85
Venituri din administrare	6.233.514	34,92	5.100.171	36,15
Venituri din activitati diverse	138.295	0,77	139.878	1,00
TOTAL	17.851.585	100	14.106.879	100

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

Clientii societatii sunt firme de renume, politica societatii fiind aceea de a dezvolta relatii comerciale cu firme puternice, care confera bazele unei colaborari sigure si de perspectiva.

Cifra de afaceri a inregistrat o diminuare cu 21%, in anul 2024, comparativ cu veniturile aferente anului 2023 (adica 14,10 milioane lei pentru anul 2024, fata de 17,85 milioane lei pentru anul 2023).

Aceasta scadere provine din suprafetelor inchiriate, din cele doua cladiri de birouri. Gradul de ocupare a suprafetelor inchiriate a scazut, ca urmare a faptului ca o parte dintre locatari si-au restrans activitatea. Suprafata inchiriate, din cele doua cladiri de birouri a avut o evolutie negativa pe parcursul anului 2024, pentru perioada decembrie 2024-decembrie 2023 gradul de ocupare pentru cele doua cladiri de birouri a inregistrat o diminuare cu aproximativ 30%.

Aspecte legate de personalul societatii

Numarul mediu de salariati in anul 2024 este de 16 persoane, iar numarul efectiv de salariati la 31 decembrie 2024 este de 17 persoane, dintre care 1 administrator, 3 directori , 2 TESA si 11 muncitori.

Nu sunt constituite sindicate.

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.

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

MANAGEMENTUL RISCULUI

Riscul de piata

In economia romaneasca exista un grad de incertitudine in ceea ce priveste viitoarea directie probabila a politicii economice interne si a dezvoltarii politice. Conducerea Societatii nu este in masura sa prognozeze in totalitate eventualele schimbari in conditiile din Romania si efectul pe care acestea l-ar putea avea asupra situatiei financiare, rezultatelor si fluxurilor de trezorerie ale Societatii.

Riscul ratei dobanzii

Reprezinta riscul cresterii cheltuielilor bancare si deci si a diminuarii profitului ca urmare a miscarii ratei dobanzii.Societatea a incheiat contracte de imprumuturi in euro.Societatea incearca sa anticipeze variatiile viitoare ale ratelor dobanzilor in momentul in care incheie asemenea contracte.

Riscul valutar

Riscul de a inregistra pierderi decurgand din evolutia cursului de schimb. Societatea are datorii denuminate in valuta . Atat cumpararile cat si vanzarile Societatii sunt denuminate in lei.

Riscul aferent mediului economic

In cursul anului 2023 inflatia galopanta devine o problema la nivel mondial, aceasta criza afecteaza intreg sistemul economic , cu repercursiuni negative pentru toti agentii economici.Pentru Societatea Conect Business Park SA., efectele unei crize pe plan economic se pot resimti cel mai usor, ca urmare a deprecierei monedei nationale în raport cu euro, evolutie care se resimte imediat in ratele creditelor care trebuie platite , in facturi mai mari la utilități, cat si in puterea de cumparare.

Veniturile Societatii Conect Business Park SA., provin in procent de 100%, din inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, bazandu-se in totalitate pe chiriile incasate de la locatarii care ocupa cele doua cladiri de birouri. Problemele de solvabilitate se pot agrava daca situatia are ca urmare incalcarea angajamentelor financiare, din partea locatarilor care si-au redus activitatea, aparitia cazurilor de neexecutare a obligatiilor contractuale la termenele scadente. Societatea trebuie sa isi ia masuri de precautie care sa ii permita sa faca fața provocarilor din lantul de plati in urmatoarea perioada, astfel, sa isi monitorizeze mai atent cheltuielile, sa reduca durata medie de incasare a creantelor, care sa fie transpusa proportional catre scaderea termenelor de plata a furnizorilor.

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 accesului limitat la fonduri si posibilitatea de crestere a operatiunilor.

Alte informatii:

- ✓ Societatea are infiintat un punct de lucru situat in : Jud. Ilfov, Com. Balotesti, Sat Saftica, Str.Intrarea Tec nr. 3-5.

Situatia juridica a punctului de lucru, din Com. Balotesti-Saftica, Str. Intrarea TEC, nr. 3-5, Judetul Ilfov :

Conform Contractului de Inchiriere nr. 78/19 decembrie 2003, Conect Business Park SA, in calitate de locatar, a inchiriat de la Tina Industries SRL, in calitate de proprietar, o suprafata de 1500 mp., din imobilul situat la adresa din Comuna Balotesti, Sat Saftica, Strada Intrarea TEC nr. 3-5, Judetul Ilfov.

La data de 21.09.2023, structura asociatilor si implicit conducerea Societatilor Tina Industries SRL si Tina Rom SRL s-a schimbat, in sensul ca asociat si administrator a fost numit Dan Besciu, asa cum rezulta din informatiile furnizate de Registrul Comertului Bucuresti si din Dosarul de executare nr. 109/2020, instrumentat de catre Birorul de Executor Judecatoresc - Ulman Bogdan Vasile.

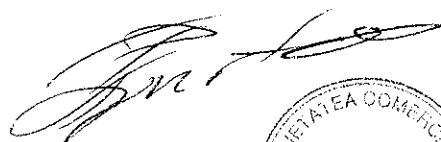
Actualul administrator a dispus inchiderea conturilor bancare ale Societatii Tina Industries SRL, si sistarea emiterii facturilor lunare de chirie catre Conect Business Park. Conform Adresei nr. 140/15.11.2023, Societatea Conect Business Park a solicitat noului administrator, al Societatii Tina Industries SRL, sa-i comunice facturile de chirie, respectiv sa indice contului bancar actual, in care vor fi facute platile aferente, insa fara niciun raspuns din partea acestuia.

Impactul pe care acest diferend il are asupra activitatii Societatii Conect Business Park SA, ale carei situatii financiare fac obiectul auditarii la data de 31.12.2024, consta in imposibilitatea executarii obligatiilor de plata a chiriei lunare, din partea locatarului Conect Business Park SA, conform prevederilor Contractului de Inchiriere nr. 78/19.12.2003.

- ✓ Pe durata exercitiului financiar incheiat la data de 31 decembrie 2024, patrimoniul Societatii Conect Business Park SA., a suferit o serie de modificari, ca urmare a executarii silite inceputa de UniCredit Bank SA., in calitate de imprumutator, in anul 2023, in Dosarul de executare nr. 141/2023, aflat pe rolul Biroului Executorului Judecatoresc Niculescu Dinu-Mihai si care a fost continuata pe parcursul exercitiului financiar 2024, de catre cesionarul SIF 1 IMGB, pentru recuperarea crenatei.

- a) dezvoltarea previzibilă a entității - *societatea comerciala isi va axa activitatea pe aceleasi domenii ca in trecut, din considerentul ca pe aceste domenii s-a inregistrat cea mai mare rata a profitului;*
- b) activitățile din domeniul cercetării și dezvoltării – *nu este cazul;*
- c) informații privind achizițiile propriilor acțiuni – *nu este cazul;*
- d) existența de sucursale ale entității – *nu este cazul;*

ADMINISTRATOR UNIC
TINA BURTON





Bucuresti, 10 Martie 2025

CONECT BUSINESS PARK SA

Bd. Dimitrie Pompei, nr. 10A,
sector 2, Bucuresti

RAPORT AUDIT

Situatii financiare individuale 31.12.2024

Pregatit de
MGMT AUDIT & BPO SRL

**Raportul auditorilor independenti catre actionarii
CONECT BUSINESS PARK SA**

Raport asupra situatiilor financiare individuale

Opinie

Am auditat Situatiile Financiare ale societatii CONECT BUSINESS PARK SA, cu sediul in Bucuresti, Sector 2, Bd. Dimitrie Pompei, nr. 10A, cod fiscal RO 116 („Societatea”), care cuprind situatia pozitiei financiare la de 31 decembrie 2024, situatia modificarilor capitalului propriu si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte note explicative.

Situatiile financiare individuale mentionate se refera la:

Total active	167,075,482 RON
Capitaluri proprii	121,249,198 RON
Cifra de afaceri	14,106,879 RON
Rezultatul anului - pierdere	(4,198,136) RON

In opinia noastra situatiile financiare prezinta in mod fidel, sub toate aspectele semnificative pozitia financiara a societatii **CONECT BUSINESS PARK SA** la 31.12.2024 si performanta sa financiara, fluxurile sale de trezorerie pentru anul care s-a incheiat la acesta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice din Romania nr 1802/2014 cu modificarile ulterioare si cu politicile contabile descrise in notele la situatiile financiare.

Baza Opiniei

Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit (“ISA”) adoptate de Camera Auditorilor Financiari din Romania. Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea “Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare” din raportul nostru. Noi suntem independenti fata de Societate, in conformitate cu Codul de Etica al Contabililor Profesioniști (“Codul IESBA”) emis de Bordul Standardelor de Etica pentru Contabili impreună cu cerintele de etica relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, si am indeplinit celelalte responsabilitati in ceea ce priveste etica, in conformitate cu aceste cerinte si Codul IESBA.

Consideram ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a constitui baza opiniei noastre de audit.

Aspecte-cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora si nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte.

Aspect Cheie audit

Modul de abordare in cadrul auditului

Recunoasterea veniturilor

A se vedea Nota 13 „Cifra de afaceri neta”

Politica de recunoastere a veniturilor este prezentata in nota 2 „Principii, politici si metode contabile”.

In conformitate cu Standardele Internationale de Audit, exista un risc implicit in recunoasterea veniturilor, datorita presiunii pe care conducerea o poate resimti in legatura cu obtinerea rezultatelor planificate.

Societatea realizeaza venituri in baza contractelor incheiate cu clientii sai pentru inchirierea de spatii.

Veniturile sunt recunoscute lunar pentru luna in curs pe baza contractelor incheiate.

Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:

- ✓ Evaluarea principiilor de recunoastere a veniturilor conform OMFP 1802/2014 si in raport cu politicile contabile ale societatii;
- ✓ Testarea existentei si eficacitatii controalelor interne precum si efectuarea de teste de detalii in scopul verificarii inregistrarii corecte a tranzactiilor;
- ✓ Examinarea acuratetei ajustarilor efectuate de societate pentru respectarea principiului independentei exercitiilor, avand in vedere conditiile contractuale;
- ✓ Testarea pe baza unui esantion a soldurilor creantelor comerciale la 31 Decembrie 2024 prin scrisori de confirmare.

Alte informatii – Raportul Administratorilor

Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele „Alte informatii” cuprind Raportul Consiliului de Administratie, dar nu includ situatiile financiare si raportul nostru de audit cu privire la acestea.

Consiliul de Administratie este responsabil pentru intocmirea si prezentarea raportului Consiliului de Administratie in conformitate cu cerintele OMFP nr. 1802/2014 Reglementari contabile privind situatiile financiare anuale, punctele 489-492 care sa nu contina denaturari semnificative si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea raportului Consiliului de Administratie care sa nu contina denaturari semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare nu acopera si aceste „Alte informatii” si cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam nicio forma de concluzie de asigurare asupra acestora.

In legatura cu auditul situatiilor financiare pentru exercitiul incheiat la 31 decembrie 2024, responsabilitatea noastra este sa citim acele „Alte informatii” si in acest demers, sa apreciem daca acele „alte informatii” sunt semnificativ incosecvente 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 administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit in toate aspectele semnificative in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare, punctele 489-492.

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

- a) Informatiile prezentate in Raportul administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare;
- b) Raportul administratorilor, a fost intocmit in toate aspectele semnificative in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014, cu modificarile ulterioare, punctele 489-492;
- c) pe baza cunostintelor noastre si a intelegerii noastre cu privire la Societate si mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare incheiat la data de 31 decembrie 2024, trebuie sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Alte aspecte

In Romania, legislatia fiscala este in continua schimbare si adaptare la legislatia internationala. In acest context, exista posibilitatea unor interpretari diferite ale dispozitiilor legale de catre Ministerul Finantelor si de catre autoritatile fiscale locale. Managementul societatii a inregistrat in conturile care va sunt prezentate diferitele impozite si taxe, pe baza celei mai bune intrepreri a dispozitiilor fiscale in vigoare, interpretare care insa poate fi contestata de un control fiscal.

Acest raport este adresat exclusiv actionarilor Societatii si se mentioneaza expres destinatarii conveniti prin contract sau impusi de legislatie. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit financiar, si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de Societate si de actionarii acesteia, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formata.

Responsabilitatile Conducerii si ale celor responsabili de Situatiile Financiare individuale

Conducerea Societatii are responsabilitatea intocmirii si prezentarii fidele a situatiilor financiare individuale in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014, cu modificarile si clarificarile ulterioare, si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare care sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

La intocmirea situatiilor financiare individuale, conducerea este responsabila sa evalueze abilitatea Societatii de a-si desfasura activitatea conform principiului continuitatii activitatii si sa prezinte, daca este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activitatii si folosirea principiului continuitatii activitatii, mai putin in cazul in care conducerea intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa ii inceteze activitatea sau nu are nicio alternativa reala decat sa procedeze astfel.

Persoanele responsabile cu guvernanta au responsabilitatea supravegherii procesului de raportare financiara a Societatii.

Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare individuale

Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, luate in ansamblu, nu contin denaturari semnificative cauzate de eroare sau fraudă si de a emite un raport de audit care sa includa opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, inasa nu este o garantie ca un audit desfasurat in conformitate cu standardele 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, atat la nivel individual sau luate in ansamblu, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.

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

- ✓ Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de fraudă fie de eroare, stabilim si efectuam proceduri de audit care sa raspunda acestor riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a constitui o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate include complicitate, falsuri, omisiuni intentionate, declaratii false sau evitarea controlului intern.
- ✓ Intelegem controlul intern relevant pentru audit pentru a stabili procedurile de audit adecvate in circumstantele date, dar nu si in scopul exprimarii unei opinii asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- ✓ Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si rezonabilitatea estimarilor contabile si a 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 de audit, asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, trebuie sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului nostru de audit. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina ca Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.

- ✓ Evaluam prezentarea, structura si continutul general al situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele de baza intr-o maniera care realizeaza prezentarea fidela.
- ✓ Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, obiectivele planificate si programarea in timp a auditului, precum si constatarile semnificative ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului nostru.

In numele,

MGMT AUDIT & BPO SRL

Jean Louis Calderon, nr.70, etaj 2,
sector 2, Bucuresti, Romania

Inregistrat in Registrul Public electronic cu Nr. FA1263
Membru CAFR cu nr. 1263/07.09.2015

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: MGMT AUDIT & BPO SRL
Registrul Public Electronic: FA 1263



Auditor: Gabriela Ciacaru

Inregistrat in Registrul Public electronic cu Nr. AF4044
Membru CAFR cu nr. 4044 / 25.08.2011

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: GABRIELA CIACARU
Registrul Public Electronic: AF 4044

Bucuresti, 10 Martie 2025