

SITUATII FINANCIARE PRELIMINARE NEAUDITATE
la data si pentru exercitiul financiar incheiat la
31 decembrie 2018

Intocmite in conformitate cu reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale și situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobate prin Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/2014

CONECT BUSINESSPARK S.A.

Situatii financiare neauditate la data de 31 decembrie 2018 – DATE PRELIMINARE-

CUPRINS:	Pagina
Situatii financiare preliminare neauditate la data de 31 decembrie 2018	
Situatia pozitiei financiare	3
Situatia profitului sau pierderii	4
Situatia modificarii capitalurilor propii	5
Situatia fluxurilor de trezorerie	6
Note explicative la situatiile financiare	7-9

CONECT BUSINESSPARK S.A.

Situatii financiare neauditate la data de 31 decembrie 2018 – DATE PRELIMINARE-

**SITUATIA POZITIEI FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2018
DATE PRELIMINARE**

Denumirea elementului	31.12.2017 auditata	31.12.2018 neauditata
Active imobilizate		
Imobilizari necorporale	1.642	1.196
Imobilizari corporale	135.829.021	133.806.597
Imobilizari financiare	1.741.182	1.741.182
Total active imobilizate	137.571.845	135.548.975
Active circulante		
Stocuri	32.870	44.573
Creante	1.085.970	1.634.865
Casa si conturi la banci	1.332.271	2.108.716
Total active circulante	2.451.111	3.788.154
<hr/>		
Cheltuieli in avans	15.959	14.982
<hr/>		
Datorii curente	889.400	1.466.641
<hr/>		
Active circulante nete/Datorii curente nete	1.577.670	2.336.495
Total active minus datorii curente	139.149.515	137.885.470
<hr/>		
Datorii pe termen lung	85.832.910	81.063.513
<hr/>		
Venituri in avans	217.206	311.982
<hr/>		
Capital si rezerve		
Capital social subscris si varsat	10.692.459	10.692.459
Rezerve din reevaluare	57.821.159	57.532.026
Rezerve legale	450.622	667.519
Alte rezerve	289.369	289.369
Profit sau pierdere reportata	(16.284.531)	(15.865.076)
Rezultatul exercitiului financiar	137.180	3.410.575
Repartizare din profit	6.859	216.897
Total capitaluri proprii	53.099.399	56.509.975

Administrator unic,
Tina BurtonDirector economic,
Mihaela Olteanu

CONECT BUSINESSPARK S.A.**Situatii financiare neauditate la data de 31 decembrie 2018 – DATE PRELIMINARE-**SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI A ALTOR ELEMENTE ALE REZULTATULUI
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018**DATE PRELIMINARE**

Denumirea elementului	-lei-	
	31.12.2017 auditata	31.12.2018 neauditata
Venituri din exploatare		
Venituri din cifra de afaceri	16.490.082	17.855.711
Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	0	0
Alte venituri	53.922	17.208
Total venituri din exploatare	16.544.004	17.872.919
Cheltuieli din exploatare		
Cheltuieli privind stocurile	205.304	198.738
Cheltuieli cu energia si apa	1.354.890	1.548.861
Cheltuieli cu personalul	2.466.474	2.815.939
Ajustari de valoare privind activele imobilizate	2.434.986	2.327.440
Ajustari de valoare privind activele curente	95.509	19.500
Cheltuieli privind prestatiile externe	2.855.645	2.573.345
Alte cheltuieli	1.191.898	998.380
Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale	0	0
Total cheltuieli din exploatare	10.604.706	10.482.203
Profitul din exploatare	5.939.298	7.390.716
Venituri financiare	1.392.531	1.091.693
Cheltuieli financiare	7.194.649	4.144.474
Profitul financiar	-5.802.118	-3.052.781
TOTAL VENITURI	17.936.535	18.964.612
TOTAL CHELTUIELI	17.799.355	14.626.677
Profitul sau pierderea bruta	137.180	4.337.935
Impozitul pe profit	-	927.360
PROFITUL SAU PIERDEREA NETA	137.180	3.410.575

Administrator unic,
Tina BurtonDirector economic,
Mihaela Olteanu

CONECT BUSINESSPARK S.A.**Situatii financiare neauditate la data de 31 decembrie 2018 – DATE PRELIMINARE-**

Situatia modificarii capitalurilor proprii la 31 decembrie 2018 (neauditate) -date preliminare

Denumirea elementului		Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
			Total, din care :	Total, din care :			
A		1	2	4	6		
Capital subscris		10.692.459		0	10.692.459		
Rezerve din reevaluare		57.821.159		289.133	57.532.026		
Rezerve legale		450.622	216.897	0	667.519		
Alte rezerve		289.369	0	0	289.369		
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C						
	Sold D	36.680.229		130.321	36.549.908		
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C	20.365.278	289.133		20.654.412		
	Sold D						
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold C	30.420			30.420		
	Sold D						
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C	137.180	19.117.134	15.843.739	3.410.575		
	Sold D						
Repartizarea profitului		6.859	6.859	216.897	216.897		
Total capitaluri proprii		53.099.399	19.413.126	16.002.551	56.509.975		

Administrator unic,
Tina Burton

Director economic,
Mihaela Olteanu

CONECT BUSINESSPARK S.A.

Situatii financiare neauditate la data de 31 decembrie 2018 – DATE PRELIMINARE-

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

la data de 31 DECEMBRIE 2018

date
preliminare

METODA DIRECTA

lei

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

Administrator unic,
Tina BurtonDirector economic,
Mihaela Olteanu

CONECT BUSINESSPARK S.A.

Situatii financiare neauditate la data de 31 decembrie 2018 – DATE PRELIMINARE-

Note explicative

Descrierea activitatii societatii si informatii generale

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

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

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

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

În cursul anului 2018 nu au avut loc modificari ale capitalului social .

Capitalul social subscris si varsat are urmatoarea structura:

Actionari:

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

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

Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent DEPOZITARUL CENTRAL ;

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

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

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

CONECT BUSINESSPARK S.A.

Situatii financiare neauditate la data de 31 decembrie 2018 – DATE PRELIMINARE-

La întocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completările ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completările ulterioare, precum si ale Ordinului 10/2019 - privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

Politicele contabile aplicate in aceste situatii financiare preliminare sunt aceleasi cu cele aplicate in situatiile financiare ale Societatii la data si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2017.

Actiunile imobilizate au inregistrat o usoara diminuare de 1,47% la finalul lunii decembrie 2018 fata de 31 decembrie 2017 (135,5 mil lei fata de 137,5 mil lei).

Actiunile curente au inregistrat o crestere cu 54,55% la 31 decembrie 2018 comparativ cu valoarea inregistrata la 31 decembrie 2017 (3,78 mil lei fata de 2,45 mil lei), generata in principal de cresterea creantelor, cu 50,54% la 31 decembrie 2018 fata de 31 decembrie 2017.

Capitalurile proprii au inregistrat o crestere de 6,4% la 31 decembrie 2018 comparativ cu 31 decembrie 2017 (56,5 mil lei fata de 53 mil lei).

Capitalul social_nu s-a modificat pe perioada de raportare, avand valoarea de 10.692.459 lei, divizat in 1.213.673 actiuni nominative cu valoarea nominala de 8,81 lei/actiune.

Rezultatul reportat este cu 2,57% mai mic la 31 decembrie 2018, comparativ cu 31 decembrie 2017 (15,86 mil lei fata de 16,28 mil lei) , reprezinta pierderea neacoperita la sfarsitul exercitiului financiar.

Profitul exercitiului, Societatea a inregistrat in cadrul exercitiului financiar 2018 un profit net in valoare de 3.410.575 lei, fata de exercitiul 2017 cand a inregistrat un profit net in valoare de 137.180 lei.

Datorii

Datoriile pe termen lung au inregistrat o diminuare cu 5,55% in 2018 comparativ cu anul 2017 (81,06 mil lei fata de 85,83 mil lei), diminuare determinata de achitare ratelor la creditul bancar.

Datoriile pe termen scurt au inregistrat o crestere de 65% la sfarsitul lunii decembrie 2018 comparativ cu 31 decembrie 2017 (1,4 mil lei fata de 889 mii lei).

CONECT BUSINESSPARK S.A.

Situatii financiare neauditate la data de 31 decembrie 2018 – DATE PRELIMINARE-

Veniturile societatii sunt realizate, in principal, din inchirierea si subanchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Veniturile din exploatare au inregistrat o crestere de 8,03% in anul 2018 comparativ cu anul 2017 (17,8 mil lei fata de 16,5 mil lei).

Cheltuielile din exploatare detin o pondere de 71,66% in total cheltuieli, comparativ cu cheltuielile financiare care detin o pondere de 28,34% in total cheltuieli.

Aceste situatii financiare preliminare si notele aferente au fost autorizate pentru emitere si semnare de catre conducerea societatii la data de 07 martie 2019.

Administrator unic,
Tina Burton

Director economic,
Mihaela Olteanu