

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

Pentru exercitiul financiar incheiat
la 31 decembrie 2021

CUPRINS

Pagina

1.Raportul anual 2021(anexa 15)	3
2.Declaratie de guvernanta corporativa.....	17
3.Situatiile financiare anuale pentru exercitiul financiar incheiat la la 31 decembrie 2021.....	21
4.Notele explicative la Situatiile Financiare Anuale pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021.....	42
5.Declaratia persoanelor responsabile pentru intocmirea situatiilor financiare Si rapoartelor aferente acestora.....	65
6.Raportul auditorului financiar.....	66

Raport anual - 2021

Raportul anual conform Legii nr.24/2017 privind piata de capital si a Regulamentului ASF nr.5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiui de piata
Pentru exercitiul financiar 2021

Data raportului :15 aprilie 2022

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

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

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

E-mailt/Interet: secretariat@conectbusinesspark.ro/ www.conectbusinesspark.ro

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului : RO 116

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

Piața de tranzacționare a valorilor mobiliare emise :AeRO;

Capitalul social subscris și vărsat : 10.692.459,13 lei ;

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

Clasa, tipul si numarul : actiuni, comune nominative, 1.213.673 ;

Valoare actiune = 8,81 lei

1. Analiza activității societății comerciale

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

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

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

La intocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile 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, precum si ale Ordinului MF 85/2022 - privind principalele aspecte legate de intocmirea si depunerea situatiilor financiare anuale si a raportarilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitatile teritoriale ale Ministerului Finantelor Publice.

Evidenta actiunilor este tinuta de registrul independent Depozitarul Central ;

Auditul situatiilor financiare la 31 decembrie 2021, a fost efectuat, in conformitate cu Standardele de Audit adoptate de Camera Auditorilor din Romania, de catre societatea TOTAL AUDIT, in baza Actului Adicional nr.1 la contractul nr.163/16.11.2018.

b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale;

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

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

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În cursul anului 2021 societatea a înregistrat creșteri de imobilizări corporale în valoare de 81.014 lei, creșteri determinate de investițiile efectuate în :

- lucrări de reparații și modernizare a unui ascensor din clădirea Conect 1, în valoare de 37.832 lei;
- achiziționarea unui calculator în valoare de 3.025 lei;
- achiziționarea de mobilier, telefoane și a unui sistem de supraveghere și protecție a valorilor umane și materiale în valoare de 40.157 lei;

Nu au fost achiziționate imobilizări corporale de la persoane afiliate.

În cursul anului 2021 imobilizările corporale s-au diminuat cu valoarea de 620.147 lei și au contat în înstrăinarea a două autoturisme.

Au fost achiziționate imobilizări necorporale în valoare totală de 1.171 lei, constând din licența antivirus, și au fost scoase din evidența licențe antivirus, amortizate integral, în valoare totală de 669 lei .

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății.

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

- a) în exercițiul financiar 2021 SC CONECT BUSINESS PARK S.A. a înregistrat profit net în valoare de 1.394.704 lei.
- b) cifra de afaceri 13.127.448 lei
- c) export, nu e cazul.
- d) costuri 13.851.284 lei
- e) % din piață deținut: nu s-a efectuat un studiu în acest domeniu;
- f) lichiditate 3.651.197 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

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

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

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

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

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

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

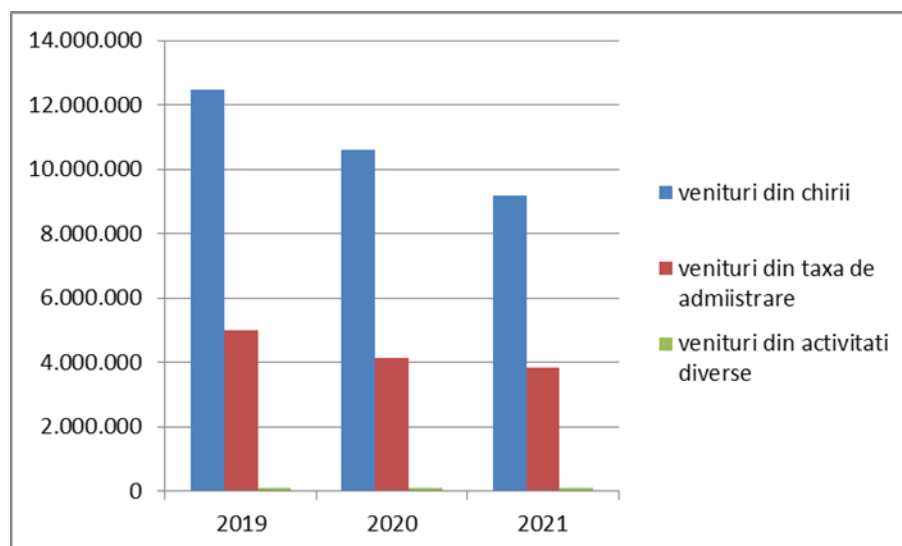
Situația privind ponderea principalelor categorii de produse și servicii în totalul cifrei de afaceri:

La 31.12.2021 cifra de afaceri realizata a fost de 13.127.448 lei, avand urmatoarea structura :

INDICATORI	2019 VALOARE	%	2020 VALOARE	%	2021 VALOARE	%
Venit din chirii	12.486.286	70,99	10.590.504	71,38	9.195.409	70,05
Venituri din taxa de administrare	4.987.911	28,36	4.148.096	27,96	3.832.147	29,19
Venituri din activitati diverse	114.070	0,65	98.234	0,66	99.892	0,76
TOTAL	17.588.267	100	14.836.834	100	13.127.448	100

Cifra de afaceri a suferit o scadere cu 11,52%, in anul 2021, comparativ cu veniturile aferente anului 2020 (adica 13,13 milioane lei pentru anul 2021, fata de 14,84 milioane lei pentru anul 2020) si cu 25,36%, in anul 2021, comparativ cu veniturile aferente anului 2019 (adica 13,13 milioane lei pentru anul 2021, fata de 17,59 milioane lei pentru anul 2019). Aceasta scadere provine din reducerea chiriei/mp. si a suprafetelor inchiriate, din cele doua cladiri de birouri, cu preponderenta in perioada starii de urgenta, asa cum a fost decretata de autoritati. Gradul de ocupare a suprafetelor inchiriate a scazut, ca urmare a faptului ca o parte dintre locatari si-au restrans activitatea pe fondul restrictiilor sanitare impuse de autoritati, angajatii acestora lucreaza in regim de telemunca.

Evolutia veniturilor 2019-2021



Situatia privind ponderea categoriilor de venituri in total venituri:

DENUMIRE INDICATORI	Valoare totala lei			Ponderea in total venituri		
	2019	2020	2021	2019 %	2020 %	2021 %
Venituri din exploatare	20.506.549	14.837.304	15.408.082	97,23	98,03	98,51
Venituri financiare	584.073	298.302	233.303	2,77	1,97	1,49
TOTAL VENITURI	21.090.622	15.135.606	15.641.385	100	100	100
Total Cifra Afaceri	17.588,267	14.836.834	13.127.448	-	-	-

Total venituri din exploatare au inregistrat o crestere cu 3,85% in anul 2021, comparativ cu veniturile anului 2020 (adica 15,41 milioane lei pentru anul 2021, fata de 14,84 milioane lei pentru anul 2020). Cresterea veniturilor din exploatare este generata de penalitatile inregistrate de Societate conform Contractului de Locatiune nr. 270/15.10.2008, incheiat cu Locatarul - NTT Data Sevices International SRL., ca urmare a denuntatii unilaterale a Contractului de catre locatar, inainte de termen. Veniturile din exploatare au inregistrat o diminuare cu 24,86% in anul 2021 comparativ cu anul 2019(15,41 mil lei fata de 20,51 mil lei), Ponderea veniturilor din exploatare in total venituri este constanta respectiv de 98% atat in anul 2020, cat si in anul anul 2021.

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

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

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

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

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

Green Vision Seven SRL

Premier Energy Trading SRL

APA NOVA Bucuresti S.A.

PROFESSIONAL CLEANING SERVICES S.R.L.

IFMA SA

OTIS LIFT SRL

Romanian Security Systems SRL

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

Situatia stocurilor conform bilantului contabil la 31.12.2020 se prezintă astfel :

• Materii prime	21.564 lei
• Materiale consumabile	19.251 lei
• Obiecte de inventar	745 lei
TOTAL	41.560 lei

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

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

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

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

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

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

Numarul total de clienti s-a situat in ultimii ani in intervalul 30-40.

Societatea inregistreaza o dependenta semnificativa fata de un singur client cu o pondere de 20% din totalul cifrei de afaceri.

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

In cursul anului 2021, NTT Data Sevices International SRL., client semnificativ al societatii Conect Business Park S.A., a denuntat unilateral Contractul de Locatiune nr.270/15.10.2008, inainte de termen, ca urmare a restructurarii afacerilor sale.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

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

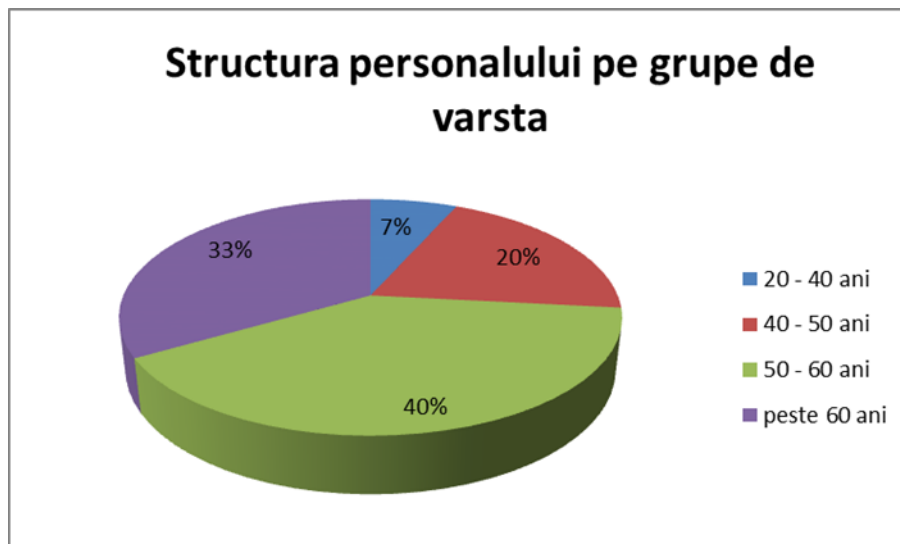
Numarul mediu de salariati in anul 2021 este de 15 persoane, dintre care 4 directori executivi, 3 TESA si 8 muncitori.

Nu sunt constituite sindicate.

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

La 31 decembrie 2021 categoria de varsta cu ponderea cea mai mare in societate a avut-o personalul cu varsta cuprinsa intre 50-60 ani(40%), urmata de cea peste 60ani(33%), intre 40-50 ani(20%) si intre 20-40 ani(7%).

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.



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

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

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

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

Nu este cazul;

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Precizarea cheltuielilor în exercițiul financiar precum și a celor ce se anticipează în exercițiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare:

Nu este cazul. Societatea nu a desfasurat activitati de cercetare- dezvoltare.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

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

Descrierea politicilor și a obiectivelor societății comerciale privind managementul riscului.

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

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

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

Riscul de creditare

Activele financiare care supun Societatea la concentrari potentiale de riscuri de creditare cuprind in principal creante din activitatea de baza. Riscul de credit aferent creantelor este unul mediu ca urmare a numarului de clienti din portofoliul de clienti al societatii si a raportului de 16% al clientilor incerti in cifra de afaceri. Astfel, societatea este expusa unui risc de credit datorat creantelor sale comerciale.

Riscul ratei dobanzii este asociat cu rata dobânzi, care afectează rezultatele financiare. Cheltuiala cu dobânda reprezintă 19% din totalul cheltuielilor. Reprezinta riscul cresterii cheltuielilor bancare si deci si a diminuarii profitului ca urmare a miscarii ratei dobanzii.

Societatea are incheiat contractul de imprumut in euro .

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

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

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

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

Lichiditatea curentă reprezintă capacitatea societății de a-și acoperi datoriile curente pe seama activelor curente, nivelul minim recomandat pentru acest indicator fiind 2. Prin urmare lichiditatea curentă determinată la finele anului 2021 este de 4,02 comparativ cu finele anului 2020 cand a inregistrat 2,49 .

Lichiditatea imediată arata capacitatea societatii de a plati datoriile curente fara a lua in considerare stocurile, deoarece nu se pot transforma imediat in disponibil. Se recomanda cel putin o valoare supraunitara, lichiditatea imediata determinată la finele anului 2021 este de 3,99 comparativ cu finele anului 2020 cand a inregistrat 2,45 .

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

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

Epidemiei de coronavirus, a provocat tulburari pe pietele financiare, fiind asteptate efecte importate asupra economiei mondiale ca urmare a masurilor luate pentru a gestiona criza sanitara. Se contureaza la nivel national o situatia de criza economica si asa cum preconizeaza analistii economici, aceasta criza va afecta

intreg sistemul economic din tara, cu repercursiuni negative pentru toti agentii economici, care in momentul de fata sunt greu de evaluat.

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 catre banca, 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, bazandus-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 mentina actualii locatari in continuare, sa mentina un grad ridicat de ocupare a imobilelor, pentru a-si asigura veniturile.

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

La data de 31.12.2021 structura creditului acordat de Unicredit Bank este urmatoarea:

Facilitate de credit	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2019
Facilitatea 1	3.561.716 euro 17.343.422 lei	3.321.716 euro 16.436.186 lei	3.801.716 euro 18.169.544 lei
Facilitatea 3	11.756.367 euro 57.246.452 lei	10.976.367 euro 54.312.159 lei	12.536.367 euro 59.915.057 lei
TOTAL	15.318.083 euro 74.589.874 lei	14.298.083 euro 70.748.345 lei	16.338.083 euro 78.084.601 lei

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

In anul 2021 societatea a realizat investitii in valoare de 81.014 , ceea ce reprezinta o crestere fata de investitiile realizate in anul precedent (10.423 lei).

Investitiile constau in :

- lucrari de reparatii si modernizare a unui ascensor din cladirea Conect 1, in valoare de 37.832 lei;
- achizitionarea unui calculator in valoare de 3.025 lei;
- achizitionarea de mobilier, telefoane si a unui sistem de supraveghere si protectie a valorilor umane si materiale in valoare de 40.157 lei;

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

Evenimentele, schimbarile economice care ar putea afecta semnificativ veniturile din activitatea de baza ar putea fi:

- Scaderea gradului de ocupare al imobilelor inchiriate;
- Cresterea preturilor la utilitati;

2. Activele corporale ale societății comerciale.

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

S.C.CONECT BUSINESS PARK S.A. isi desfasoara activitatea pe Platforma Pipera B-dul Dimitrie Pompei nr.10A , sector 2 , Bucuresti .

Principalele active corporale ale societatii sunt:

- imobil, situat in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 format din teren in suprafata de 30.956,17 mp ;
- imobil, situat in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10, sector 2, imobil format din : teren in suprafata de 332,42 mp;
- imobil, situat in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10, sector 2, imobil format din : teren in suprafata de 169 mp;
- imobil, situat in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 format din “Constructie Cladire de Birouri S+P+8E” cu o suprafata construita la sol de 1.617 mp si o suprafata desfasurata de 19.985 mp ; GDA Gospodaria de apa pentru toata incinta (Consolidare si amenajare subsol) cu o suprafata construita la sol de 533 mp si o suprafata desfasurata de 533 mp ;
- imobil, situat in jud.Ilfov, comuna Balotesti, format din teren in suprafata totala de 108.264 mp .
- imobil, situat in com.Balotesti, sat Saftica Intrarea Tec, nr.6, jud.Ilfov, imobil compus din teren in suprafata de 38.405,53 mp si constructiile edificate pe acesta cu o suprafata construita de 3.421,36 mp.
- imobil, situat in com.Balotesti, sat Saftica Intrarea Tec, nr.6, jud.Ilfov, imobil compus din teren in suprafata de 2.643,73 mp si constructiile edificate pe acesta cu o suprafata construita de 495,35 mp.
- imobil compus din teren situat in intravilanul orasului Predeal, teren pasune in suprafata de 623,15 mp .
- imobil compus din teren in suprafata de 24 mp si cladire cu o suprafata de 489 mp situat in intravilanul orasului Predeal, zona Clabucet.
- imobil compus din doua apartamente cu o suprafata totala de 170 mp situat in Bucuresti, sector 1.

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

Gradul de uzura al imobilizarilor corporale la 31.12.2021 este de 16,73 % (calculat ca raport intre amortizarea imobilizarilor corporale la 31.12.2021 in valoarea de 10.380.284 lei si soldul imobilizarilor corporale amortizabile in valoare de 62.033.818 lei).

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

Nu este cazul;

3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

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

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

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

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

Nu este cazul.

-In cadrul exercitiul financiar 2019 societatea a inregistrat un profit net de repartizat in suma de 2.952.916 lei.

Propunerea de repartizare a profitului la 31 decembrie 2019:

- constituire rezerva legala 169.144 lei;
- acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 2.783.772 lei

- In cadrul exercitiul financiar 2020 societatea a inregistrat un profit net de repartizat in suma de 172.661 lei.

Propunerea de repartizare a profitului la 31 decembrie 2020:

- constituire rezerva legala 18.673 lei;
- acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 153.988 lei.

- In cadrul exercitiul financiar 2021 societatea a inregistrat un profit net de repartizat in suma de 1.394.704 lei.

Propunerea de repartizare a profitului la 31 decembrie 2021:

- constituire rezerva legala 89.505 lei;
- acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 1.305.199 lei.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

4. Conducerea societății comerciale

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

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

Administrator Unic: Dna. Tina Burton, 69 ani, vechimea în funcție 22 ani;

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

Nu este cazul

c) participarea administratorului la capitalul societății comerciale;

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

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale.

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

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

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

-25% din capitalul MERATHEA ESTATES LTD , persoana juridică rezidentă în Statul Cipru, adresa 16 Krinos St., Limassol, înregistrată la autorități sub nr. HE 223514/21.02.2008, reprezentând un număr de 1250 acțiuni.

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

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

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

c) participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale.

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

a) perioada nedeterminată

b) legătura de familie cu administratorul societății-fică

c) nu

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

a) perioada nedeterminată

b) nu este cazul

c) nu

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

a) perioada nedeterminată

b) nu este cazul

c) nu

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

Nu este cazul;

5. Situația financiar-contabilă

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

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

b) Situația patrimoniului societății.
lei-

Nr. Crt	Specificatie	31.12.2019	%	31.12.2020	%	31.12.2021	%
1	Active imobilizate	155.083.564	96,94	153.481.850	98,01	151.336.603	96,77
2	Active circulante, din care :	4.878.241	3,05	3.101.794	1,98	5.035.663	3,22
	-stocuri	49.311		46.972		41.560	
	-creante	1.658.917		1.068.291		1.342.906	
	-disponibilitati	3.170.013		1.986.531		3.651.197	
3	Cheltuieli in avans	15.726	0,01	15.080	0,01	14.554	0,01
	TOTAL ACTIV	159.977.531	100	156.598.724	100	156.386.820	100
3	Capital social	10.692.459		10.692.459		10.692.459	
4	Rezerve	79.178.926		78.841.829		78.575.870	
5	Capital propriu	80.271.454	50,18	80.444.206	51,37	81.838.910	52,33
6	Datorii	79.386.468	49,62	75.834.501	48,43	72.000.196	46,04
7	Venituri in avans	319.518	0,20	320.017	0,20	2.547.714	1,63
	TOTAL PASIV	159.977.531	100	156.598.724	100	156.386.820	100

Activele totale ale societății la 31 decembrie 2021 au o diminuare ușoară de 0,13% față de nivelul înregistrat la 31 decembrie 2020.

Activele totale ale societății la 31 decembrie 2020 au scăzut cu 2,11% față de nivelul înregistrat la 31 decembrie 2019, ca urmare a scaderii atât a activelor imobilizate cât și a activelor circulante.

Activele imobilizate au înregistrat o scădere de 1,4% față de nivelul înregistrat la 31 decembrie 2020.

Activele circulante au înregistrat o creștere cu 62,35% la decembrie 2021, comparativ cu valoarea înregistrată la 31 decembrie 2020 (5.035.663 lei față de 3.101.794 lei), generată în principal de creșterea creanțelor și a disponibilităților bănești.

Capitalurile proprii au înregistrat o creștere de 1,73% la 31 decembrie 2021 comparativ cu 31 decembrie 2020 (81.838.910 lei față de 80.444.206 lei).

În structura, au înregistrat modificări următoarele elemente de capitaluri:

- Rezerva legală, în valoare de 944.841 lei la 31 decembrie 2021 s-a majorat cu suma de 89.505 lei, reprezintă rezerva legală constituită conform legislației în vigoare;

- Alte rezerve, în valoare de 289.369 lei, nu a suferit nicio modificare în cursul exercitiului financiar 2021;

- Rezervele din reevaluare reprezintă diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea la curs istoric a imobilizărilor.

La sfârșitul exercitiului financiar 2021 au un sold creditor în valoare de 77.341.660 lei. Rezervele din reevaluare :

-s-au diminuat cu suma de 355.464 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 are un sold debitor in valoare de (8.734.618)lei ;

-Rezultatul curent al exercitiului la 31 decembrie 2021 a inregistrat profit in valoare de 1.394.704 lei ;

Datoriile societatii au inregistrat o diminuare cu 5,06% la 31 decembrie 2021 fata de aceeasi perioada a anului 2020, astfel datoriile pe termen lung au inregistrat o diminuare cu 5,51% in 2021 comparativ cu anul 2020 (70.748.345 lei fata de 74.589.874 lei), diminuare determinata de achitare ratelor la creditul bancar.

Datoriile pe termen scurt au inregistrat o usoara crestere de 0,58% la sfarsitul lunii decembrie 2021 comparativ cu 31 decembrie 2020 (1.251.851 lei fata de 1.244.627 lei).

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

	-lei-		
	2019	2020	2021
VENITURI DIN EXPLOATARE	20.506.549	14.837.304	15.408.082
CHELTUIELI PT.ACTIV.DE EXPLOATARE	12.280.530	10.296.069	9.861.744
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	8.226.019	4.541.235	5.546.338
VENITURI FINANCIARE	584.073	298.302	233.303
CHELTUIELI FINANCIARE	5.427.215	4.466.075	3.989.540
REZULTATUL FINANCIAR	(4.843.142)	(4.167.773)	(3.756.237)
TOTAL VENITURI	21.090.622	15.135.606	15.641.385
TOTAL CHELTUIELI	17.707.745	14.762.144	13.851.284
PROFIT BRUT	3.382.877	373.462	1.790.101
PIERDERE BRUTĂ			
IMPOZIT PE PROFIT	429.961	200.801	395.397
REZULTATUL NET - PROFIT	2.952.916	172.661	1.394.704
PIERDERE			

Din analiza contului de profit și pierdere se poate constata că societatea a înregistrat un profit net in valoare de 1.394.704 lei.

Făcând analiza pe structura veniturilor în exercițiul încheiat societatea a înregistrat profit din activitatea de exploatare în valoare de 5.546.338 lei si o pierdere din activitatea financiara în valoare de 3.756.237 lei .

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

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

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	Precedent	Curent
A		
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare :	31-Dec-20	31-Dec-21
Incasari de la clienti	18.332.133	20.264.854
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	5.235.110	5.245.812
Plati catre si in numele angajatilor	1.406.223	1.343.912
Plati catre bugetul de stat si bugetul asig.sociale de stat	2.084.887	2.012.112
Dobanzi si comisioane bancare platite	2.889.683	2.718.302
Impozit pe profit platit	75.524	355.826
Tva platit	2.220.185	1.916.424
Incasari din rambursari de tva	0	0
Incasari CASMB	80.447	0
<i>Trezorerie neta din activitati de exploatare</i>	4.500.968	6.672.466
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari	41.091	23.669
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	0	3.499
Dobanzi incasate	497	9.979
Dividende incasate	0	0
<i>Trezorerie neta din activitara de investitie</i>	-40.594	-10.191
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		29.616
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar	17.199	0
Dividende platite	0	0
Creditari acordate	29.216	5.000
Constituire fond de rezerva pentru sericiul datoriei	657.963	0
Imprumuturi platite	4.939.478	5.022.225
<i>Trezorerie neta din activitara de finantare</i>	-5.643.856	-4.997.609
Cresterea neta a trezoreriei si echivalentelor de trezorerie	-1.183.482	1.664.666
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	3.170.013	1.986.531
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	1.986.531	3.651.197

6.Semnături

TINA BURTON
ADMINISTRATOR UNIC

MIHAELA OLTEANU
DIRECTOR ECONOMIC

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

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

Consiliului.		
C.1. Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	x	Politica de remunerare a Administratorului Unic/Directorului General este stabilita in conformitate cu prevederile art.107 din Lg.nr.24/2017, republicata, privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata. Nivelul remuneratiei este aprobat prin Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor.
<p>Principiu: Societatea va disemina cele mai importante informatii atat in limba romana cat si in limba engleza, oferind astfel posibilitatea investitorilor romani si straini de a avea acces la aceleasi informatii in acelasi timp. Societatile din domeniul IT sunt incurajate sa-si publice rapoartele financiare, daca astfel au fost realizate – si eventual revizuite si auditate, daca este cazul - in sistemul GAAP, suplimentar fata de raportarile realizate, publicate si revizuite sau auditate in conformitate cu regulile generale in materia raportarilor financiare.</p>		
D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:	X	Diseminarea informatiilor in sectiunea dedicata relatiei cu Investitorii "Rapoarte" se efectueaza in limba romana.
D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	x	
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare		x CV-ul membrilor organelor statutare se afla in curs de implementare
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice	x	
D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	x	
D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni	x	
D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker	x	

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

Data 15/04/2022

Administrator Unic - Tina Burton

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 **2021**

Suma de control 10.692.459

Entitatea CONECT BUSINESS PARK S.A.

Adresa
Judet Bucuresti Sector Sector 2 Localitate Bucuresti
Strada B-dul Dimitrie Pompei Nr. 10A Bloc Scara Ap. Telefon 0213172828

Număr din registrul comerțului J40 996 1991 Cod unic de inregistrare 1 1 6

Forma de proprietate 34--Societati pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Situatii financiare anuale
(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Raportări anuale

- Entități mijlocii, mari si entități de interes public
 Entități mici
 Microentități

Entități de interes public

?

1. entitățile care au optat pentru un **exercițiu financiar diferit de anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*
 2. persoanele juridice aflate în **lichidare**, potrivit legii
 3. subunitățile deschise în România de **societăți rezidente** în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2021 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	81.838.910
	Capital subscris	10.692.459
	Profit/ pierdere	1.394.704

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele
BURTON TINA

Numele si prenumele
OLTEANU MIHAELA

Calitatea
11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Semnătura _____

Nji bf rb
Prf bov
Ejhjubmtjhof elcz!
Nji bf rb!Prf bov!
Ebuf ;!3133/15/25!
25;3: ;14!, 14(11)
Semnătura electronica

Entitatea **are obligația legală** de auditare a situatiilor financiare anuale? DA NU
Entitatea **a optat voluntar** pentru auditarea situatiilor financiare anuale? DA NU

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit
TOTAL AUDT SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS FA373 CIF/ CUI 14810244

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2021

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Sold la:		
			01.01.2021	31.12.2021	
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)					
A		B	1	2	
A. ACTIVE IMOBILIZATE					
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	864	765	
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	151.081.055	148.924.503	
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	2.399.931	2.411.335	
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	153.481.850	151.336.603	
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	46.972	41.560	
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)	1.068.291	1.342.906	
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)			
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	1.068.291	1.342.906	
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07			
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	1.986.531	3.651.197	
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	3.101.794	5.035.663	
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	15.080	14.554	
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	15.080	14.554	
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12			
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+473***+509+5186+519)	15	13	1.244.627	1.251.851	
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	1.818.213	1.584.571	
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	155.300.063	152.921.174	
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+473***+509+5186+519)	18	16	74.589.874	70.748.345	
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17			
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	320.017	2.547.714	
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		14.050	
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20			
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		14.050	
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	320.017	2.533.664	

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	54.034	2.213.795
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24	265.983	319.869
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	77.697.124	77.341.660
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	1.144.705	1.234.210
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	0
SOLD D (ct. 117)	44	42	9.244.070	8.734.618
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	172.661	1.394.704
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	18.673	89.505
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	80.444.206	81.838.910
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	80.444.206	81.838.910

*) 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.

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

BURTON TINA

Semnătura _____

Formular
VALIDAT**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2021

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2020	2021
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	14.836.834	13.127.448
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	14.836.834	13.127.448
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	14.836.834	13.127.448
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	470	2.280.634
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		400
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	14.837.304	15.408.082
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	113.089	88.011
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	20.953	23.228
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	19	19	1.385.050	1.525.335
-din care, cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	1.251.832	1.430.822
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	21	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	22	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	23	22	2.589.847	2.443.940
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	24	23	2.533.854	2.390.884
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	25	24	55.993	53.056
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	26	25	2.270.166	2.238.835

a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	27	26	2.270.166	2.238.835
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	28	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	29	28	245.162	49.941
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	30	29	349.640	115.197
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	31	30	104.478	65.256
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	32	31	3.671.802	3.492.454
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	33	32	2.561.289	2.397.133
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586*)	34	33	1.109.789	1.094.875
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	35	34	26	128
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	36	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	37	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	38	37	698	318
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	40	40		
- Venituri (ct.7812)	41	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	42	42	10.296.069	9.861.744
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	43	43	4.541.235	5.546.338
- Pierdere (rd. 42 - 16)	44	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	45	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	47	47	2.349	11.987
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48	48	1.047	1.545
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	49	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	50	50	295.953	221.316
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	51	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	52	52	298.302	233.303
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	53	53	1.047	6.545
- Cheltuieli (ct.686)	54	54	1.047	6.545
- Venituri (ct.786)	55	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	56	56	2.734.129	2.594.050
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	58	58	1.730.899	1.388.945
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	59	59	4.466.075	3.989.540
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				

- Profit (rd. 52 - 59)	60	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	61	61	4.167.773	3.756.237
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62	62	15.135.606	15.641.385
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63	63	14.762.144	13.851.284
19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	64	64	373.462	1.790.101
- Pierdere (rd. 63 - 62)	65	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	66	66	200.801	395.397
21. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	67	67		
22. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	68	68		
23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	69	69	172.661	1.394.704
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	70	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 24 (cf.OMF nr.85/ 2022)- 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 34 (cf.OMF nr.85/ 2022)- 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.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

BURTON TINA

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

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

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		1.394.704	
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02				
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03				
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:		Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3		2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04				
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05				
- peste 30 de zile	06	06				
- peste 90 de zile	07	07				
- peste 1 an	08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09				
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, 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, contributi si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18				
III. Numar mediu de salariati		Nr. rd.	31.12.2020		31.12.2021	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariati	20	19	17		15	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	17		16	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B		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	14.450
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31	14.450
- 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	2.732.015
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35	
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	2.732.015
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)
A		B	1
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	63.140
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)	

VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
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.	31.12.2020	31.12.2021
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.	31.12.2020	31.12.2021
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	2.395.141	2.405.766
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	1.737.772	1.737.772
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	300.863	300.863
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52	1.436.909	1.436.909
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)	1.436.909	1.436.909
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	657.369	667.994
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56	657.369	667.994
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	2.986.498	3.376.442
- 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	2.582.078	2.732.015
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	73	61	40.949	53.825
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	2.721	15.597
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63		
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul statului(ct.4482)	78	66	38.228	38.228
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 statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	459.465	320.415
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72	117.915	124.461
- 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	312.334	195.954
- 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	29.216	
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	806	1.270
- 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	1.000.000	900.000
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni 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	7.497	4.367
- în lei (ct. 5311)	99	85	7.497	4.367
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	979.034	2.746.830
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	870.649	2.723.269
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	108.385	23.561
- 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	1.564.644	3.799.565
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (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</u> sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106		
- 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	755.488	754.474
- 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)	138.888	68.274
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	48.540	54.427
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	431.777	430.609
- datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	128.348	127.044
- datorii fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	303.424	303.435
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114	5	5
- alte datorii în legătura cu bugetul statului (ct.4481)	131	115		125
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 acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	328.839	2.560.055		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)	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	328.839	2.546.005		
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		14.050		
- 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	14.795	15.296		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021		
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 din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2020		31.12.2021	
			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	306.517	2,87	306.517	2,87
- deținut de alte entități	171	152	4.546	0,04	4.546	0,04

		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2020		2021	

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				

		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2020		2021	

XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local si 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.	Sume (lei)			
A		B	2020		2021	

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.	Sume (lei)	
A		B	2020	2021
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2020	31.12.2021
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.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2020	31.12.2021
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:				
- inundații	192	170a (322)		
- secetă	193	170b (323)		
- alunecări de teren	194	170c (324)		
	195	170d (325)		

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

BURTON TINA

Semnatura _____

Formular
VALIDAT**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

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

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolului 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 reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclasificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

1) Se vor include 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 entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

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

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

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

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.85/26.01.2022) 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.85/26.01.2022).

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 31.12.2021

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	02				X	
Alte imobilizari	03	19.817	1.171	669	X	20.319
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05	19.817	1.171	669	X	20.319
II.Imobilizari corporale						
Terenuri și amenajări de terenuri	06	18.838.500			X	18.838.500
Constructii	07	8.047.520				8.047.520
Instalatii tehnice si masini	08	5.044.237	3.025	620.147		4.427.115
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	2.333.955	40.157			2.374.112
Investitii imobiliare	10	122.249.240	37.832			122.287.072
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13	3.110.543				3.110.543
Investitii imobiliare in curs de executie	14	219.925				219.925
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	159.843.920	81.014	620.147		159.304.787
III.Imobilizari financiare	17	2.399.931	13.173	1.769	X	2.411.335
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	162.263.668	95.358	622.585		161.736.441

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	20				
Alte imobilizari	21	18.953	1.270	669	19.554
TOTAL (rd.19+20+21)	22	18.953	1.270	669	19.554
II.Imobilizari corporale					
Amenajari de terenuri	23				
Constructii	24	305.409	304.397		609.806
Instalatii tehnice si masini	25	4.755.178	123.715	620.147	4.258.746
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	1.929.066	35.469		1.964.535
Investitii imobiliare	27	1.773.212	1.773.985		3.547.197
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	8.762.865	2.237.566	620.147	10.380.284
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	8.781.818	2.238.836	620.816	10.399.838

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de immobilizari (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A		B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de dezvoltare	32	32				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	33	32a (301)				
Alte immobilizari	34	33				
Avansuri acordate pentru immobilizari necorporale	35	34				
TOTAL (rd.32+ 32a+ 33+34)	36	35				
II.Imobilizari corporale						
Terenuri și amenajări de terenuri	37	36				
Constructii	38	37				
Instalatii tehnice si masini	39	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	40	39				
Investitii imobiliare	41	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	42	41				
Active biologice productive	43	42				
Immobilizari corporale in curs de executie	44	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	45	44				
Avansuri acordate pentru immobilizări corporale	46	44a (302)				
TOTAL (rd. 36 la 44 + 44a)	47	45				
III.Imobilizari financiare						
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	49	47				

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BURTON TINA

Semnătura _____

Numele si prenumele

OLTEANU MIHAELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.11 alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.85/ 2022, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2021 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și 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. Întocmire raportări anuale

1. Situații financiare anuale, potrivit art. 28 alin. (1) din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercițiului financiar;

2. Raportări contabile anuale, potrivit art. 37 din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercițiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
 - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
 - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
 - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
 - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic.

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

3. 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:

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercițiului financiar

B. 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 OMFP 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.

C. 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 OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

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

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordinul menționat, 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 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 2022, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2021 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2022 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455³⁾ „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 2022 se referă la data de 1 ianuarie 2022, respectiv 31 decembrie 2022, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2022), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2021).

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 sau F20 Col.2 (an curent)
Atentie! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro)!

Conturi entitati mici

1011 SC(+)F10S.R31

OK

1	(ultimul rand sau nr.cr. rand necompletat)	
Nr.cr.	Cont	Suma
1		

-

+

Salt

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

Entitatea care raporteaza

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

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

La intocmirea 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, precum si ale Ordinului MF 85/2022 - privind principalele aspecte legate de intocmirea si depunerea situatiilor financiare anuale si a raportarilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitatile teritoriale ale Ministerului Finantelor Publice.

Nota 1

ACTIVE IMOBILIZATE

In exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2021 societatea a inregistrat urmatoarele miscari in cadrul imobiliarilor corporale:

- lei -

Elemente de active **)	Valoarea bruta ***)			
	Sold la 1 ianuarie	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie
0	1	2	3	4=1+2-3
Alte imobilizari	19.817	1.171	669	20.319
Terenuri	18.838.500	0	0	18.838.500
Constructii	8.047.520	0	0	8.047.520
Instalatii tehnice si masini	5.044.237	3.025	620.147	4.427.115
Alte instalatii, utilaje si mobilier	2.333.955	40.157	0	2.374.112
Investitii imobiliare	122.249.240	37.832		122.287.072
Avansuri si imobilizari corporale in curs	3.330.468			3.330.468
Imobilizari financiare	2.399.931	13.173	1.769	2.411.335
TOTAL	162.263.668	95.358	622.585	161.736.441

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

- lei -

Elemente de active **)	Deprecieri ****)			
	(amortizare si provizioane)			
	Sold la 1 ianuarie	Deprecierea înregistrata în cursul exercitiului	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie
0	5	6	7	8=5+6-7
Alte imobilizari	18.953	1.270	669	19.554
Terenuri	0	0	0	0
Constructii	305.409	304.397	0	609.806
Instalatii tehnice si masini	4.755.178	123.715	620.147	4.258.746
Alte instalatii, utilaje si mobilier	1.929.066	35.469	0	1.964.535
Investitii imobiliare	1.773.212	1.773.985	0	3.547.197
Avansuri si imobilizari corporale in curs	0	0	0	0
Imobilizari financiare	0	0	0	0
TOTAL	8.781.818	2.238.836	620.816	10.399.838

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.

În cursul anului 2021 societatea a achizitionat imobilizari necorporale in valoare totala de 1.171 lei, constand din licenta antivirus, si au fost scoase din evidenta licente antivirus, amortizate integral, in valoare totala de 669 lei .

Imobilizari corporale

În cursul anului 2021 societatea a înregistrat cresteri de imobilizari corporale in valoare de 81.014 lei, cresteri determinate de investitiile efectuate in :

- lucrari de reparatii si modernizare a unui ascensor din cladirea Conect 1, in valoare de 37.832 lei;
- achizitionarea unui calculator in valoare de 3.025 lei;
- achizitionarea de mobilier, telefoane si a unui sistem de supraveghere si protectie a valorilor umane si materiale in valoare de 40.157 lei;

Nu au fost achizitionate imobilizari corporale de la persoane afiliate.

În cursul anului 2021 imobilizarile corporale s-au diminuat cu valoarea de 620.147 lei si au contat in instrainarea a doua autoturisme.

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.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021*

Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind titluri de participare detinute la entitatile afiliate si alte investitii detinute ca imobilizari.

Imobilizarile financiare inregistrate la 31.12.2021 constau în titluri de participare.

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

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

-S.C. CONECT BUSINESS PARK S.A. are constituit un Fond de Rezerva pentru Serviciul Datoriei, clauza stipulata in contractul de credit incheiat cu Unicredit Bank S.A., in valoare de 667.994 lei (echivalentul a 135.000 EUR).Reducerea in valoare de 1.769 lei reprezinta diferente de curs valutar.

NOTA 2

Propunere de repartizare a profitului din exercitiul financiar 2021

S.C.Conect Business Park S.A. a inregistrat in cadrul exercitiului financiar 2021 un profit net in valoare de 1.394.704 lei.

Propunere de repartizare a profitului la 31.12.2021:

- Constituire rezerva legala: 89.505 lei;
- Acoperirea pierderii contabile din anii precedenti: 1.305.199 lei;

NOTA 3

Analiza rezultatului din exploatare

- lei -

Indicator		Exercitiul precedent	Exercitiul curent
0		1	2
1	Cifra de afaceri neta	14.836.834	13.127.448
2	Costul bunurilor vândute si al serviciilor prestate (3+4+5)	6.624.267	6.369.290
3	Cheltuielile activitatii de baza	2.702.936	2.531.951
4	Cheltuielile activitatilor auxiliare	20.953	23.228
5	Cheltuielile indirecte de productie	3.900.378	3.814.111
6	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	8.212.567	6.758.158
7	Cheltuieli de desfacere	0	0
8	Cheltuieli generale de administratie	3.671.802	3.492.454
9	Alte venituri din exploatare	470	2.280.634
10	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	4.541.235	5.546.338

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021*

NOTA 4

Situatia creantelor si datoriiilor

- lei -

<u>Creante</u>	Sold la 31.12.2021	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
0	1=2+3	2	3
Total din care:	1.342.906	1.229.399	113.507
Furnizori debitori pentru prestari de servicii	-	-	-
Cienti interni	579.075	571.516	7.559
Cienti incerti	2.153.631	48.855	2.104.776
Cienti facturi de intocmit	643.737	643.737	-
Contributii bugetul de stat	53.825	12.876	40.949
Debitori diversi	181.400	-	181.400
Decontari privind interes, de particip SC O&C PROD.	113.627	5.000	108.627
Dobanzi aferente decontarilor cu entitatile as.O&CPROD	10.833	1.545	9.288
Dobanzi de incasat	1.270	1.270	-
Ajustari pt.deprecierea creantelor clienti	-2.153.631	-48.855	-2.104.776
Ajustari pt.deprecierea creantelor debitori diversi	-116.400	-	-116.400
Ajustari pt.deprecierea creantelor decontari cu asociatii	-124.461	-6.545	-117.916
TOTAL CREANTE	1.342.906	1.229.399	113.507

- lei -

<u>Datorii *)</u>	Sold la 31.12.2021	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1=2+3+4	2	3	4
Total din care:	72.000.196	6.288.470	25.236.050	40.475.676
*Datorii financiare	70.748.345	5.047.062	25.235.310	40.465.973
*Alte datorii, din care:	1.251.851	1.241.408	740	9.703
Furnizori interni	309.157	307.537	740	880
Furnizori de imobilizari	36.000	36.000		
Furnizori-facturi nesoite	409.317	409.317		
Personal salarii+ retineri salarii	54.427	54.427		
Asigurari sociale	127.044	127.044		
Ctb.asiguratorie petru munca	8.163	8.163		
Impozit pe salarii	24.143	24.143		
Impozit pe profit	111.903	111.903		
TVA de plata	120.411	120.411		
TVA neexigibila	38.814	38.814		
Fonduri speciale	5	5		
Alte datorii fata de bugetul statului	125	125		
Creditori diversi	12.342	3.519	-	8.823

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021*

La data de 31 decembrie 2021, soldul datoriilor financiare in valoare de 70.748.345 lei (echivalentul a 14.298.083 euro) este format din soldul creditului acordat de catre UnicreditBank S.A.

Creditul este format din doua facilitati:

- 1) Facilitatea 1 care la data de 31 decembrie 2021 are un sold de 16.436.186 lei (echivalentul a 3.321.716 euro)
Rata dobanzii aferenta acestei facilitati este de EURIBOR pentru 3 (trei) luni plus 3,5% pe an;
- 2) Facilitatea 3 care la data de 31 decembrie 2021 are un sold de 54.312.159 lei (echivalentul a 10.976.367 euro)
Rata dobanzii aferenta acestei facilitati este de EURIBOR pentru 3 (trei) luni plus 3,5% pe an;

Acest credit a fost garantat prin:

-Ipoteca asupra imobilului situat in Bucuresti, str. Dimitrie Pompei , nr. 10A, sector 2, compus din teren in suprafata totala de 30.759 mp;

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

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

-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.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021*

NOTA 5

CAPITALURI PROPRII

A) Capital social subscris si varsat 10.692.459,13 lei

La inchiderea exercitiului financiar 2021 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 944.841 lei la 31 decembrie 2021 s-a majorat cu suma de 89.505 lei, reprezinta rezerva legala constituita conform legislatiei in vigoare ;

- Alte rezerve, in valoare de 289.369 lei, nu a suferit nicio modificare in cursul exercitiului financiar 2021 ;

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

La sfarsitul exercitiului financiar 2021 au un sold creditor in valoare de 77.341.660 lei.

Rezervele din reevaluare :

-s-au diminuat cu suma de 355.464 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 are un sold debitor in valoare de (8.734.618)lei ;

-Rezultatul curent al exercitiului la 31 decembrie 2021 a inregistrat profit in valoare de 1.394.704 lei ;

Capitalurile proprii inregistreaza o valoare pozitiva in suma de 81.838.910 lei. Au inregistrat o usoara crestere de 1,73%, de la 80.444.206 lei la 31 decembrie 2020 ajungand la 81.838.910 lei la 31 decembrie 2021.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021*

NOTA 6

Ajustari pentru deprecierea creantelor

La 31 decembrie 2021, societatea a considerat necesara constituirea unei ajustari pentru deprecierea creantelor clienti in valoare totala de 48.855 lei , pentru clientul Paymall Systems S.RL.

In cursul anului 2021 a fost anulata ajustarea pentru deprecierea creantei clientului incert Servicii Postale Financiare S.A.. in valoare de 65.255 lei, in baza Sentintei Civile nr.1543/2021, prin care dispune inchiderea procedurii falimentului si radierea debitoarei din Registrul Comertului, prin urmare s-a anulat ajustarea pentru deprecierea creantei clientului incert Servicii Postale Financiare S.A. pentru care a fost constituita ajustare in anii precedenti .

A fost suplimentata ajustarea pentru deprecierea creantelor – decontari in cadrul grupului si cu actionarii/asociatii cu valoarea de 6.545 lei.

Denumirea provizionului	Sold la 1 ianuarie	Transferuri *)		Sold la 31 decembrie
		în cont	din cont	
0	1	2	3	4=1+2-3
Ajustari pentru deprecierea creantelor-clienti	2.170.031	48.855	65.255	2.153.631
Ajustari pentru deprecierea creantelor-decontari in cadrul grupului si cu actionarii/asociatii	117.916	6.545	-	124.461
Ajustari pentru deprecierea creantelor-debitori diversi	116.400	-	-	116.400

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021*

NOTA 7

PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

POLITICI SI TRATAMENTE CONTABILE SEMNIFICATIVE

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

APLICAREA PRINCIPIILOR CONTABILE

Principiul continuitatii activitatii.

La sfarsitul exercitiului 2021 nu au existat elemente de nesiguranta legate de anumite evenimente care sa duca la incapacitatea societatii de a-si continua activitatea.

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii conducerea analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar.

Societatea, in vederea asigurarii continuitatii activitatii comerciale, se axeaza pe acorduri cu creditorii si cu alte parti interesate in vederea negocierii unor perioade de gratie pe termen scurt care sa echilibreze nevoia de stabilizare a activitatii, de a-si proteja propria pozitie fata de impactul negativ al crizei economice.

Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa-si continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

Moneda de prezentare a situatiilor financiare

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala. Elementele incluse in aceste situatii financiare sunt prezentate in lei romanesti.

Conversia tranzactiilor in moneda straina

Tranzactiile Societății in moneda straina sunt inregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Nationala a Romaniei pentru data cand au fost efectuate tranzactiile. Soldurile in valuta sunt convertite in lei la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data bilantului. Diferentele de curs favorabile sau nefavorabile rezultate din decontarea tranzactiilor in valuta si din reevaluarea soldurilor la inchiderea exercitiului financiar sunt recunoscute ca venituri sau cheltuieli in contul de profit si pierdere.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021*

Imobilizări necorporale

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

2. Avansuri și alte imobilizări necorporale

În cadrul avansurilor și altor imobilizări necorporale se înregistrează avansurile acordate furnizorilor de imobilizări necorporale, programele informatice achiziționate de la terți pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte imobilizări necorporale
Cheltuielile care permit imobilizărilor necorporale să genereze beneficii economice viitoare peste performanța prevăzută inițial sunt adăugate la costul original al acestora. Aceste cheltuieli sunt capitalizate ca imobilizări necorporale dacă nu sunt parte integrantă a imobilizărilor corporale.

Imobilizări corporale

1. Cost/evaluare

Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la cost de achiziție.

Reevaluarile trebuie făcute cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă de la data bilanțului, astfel societatea procedează la reevaluarea imobilizărilor corporale terenuri și clădiri, existente la sfârșitul exercitiului financiar, o dată la 3 ani, astfel încât acestea să fie prezentate în contabilitate la valoarea justă, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluări în situațiile financiare întocmite pentru acel exercițiu.

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

2. Amortizare

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

3. Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

4. Costurile indatorarii

Cheltuielile cu dobanzile aferente tuturor imprumuturilor sunt trecute pe cheltuieli în momentul în care se efectueaza.

Deprecierea activelor

Imobilizarile corporale si alte active pe termen lung sunt revizuite pentru identificarea pierderilor din depreciere ori de cate ori evenimente sau schimbari in circumstante indica faptul ca valoarea contabila nu mai poate fi recuperata. Pierderea din depreciere este reprezentata de diferenta dintre valoarea contabila si valoarea de inventar .

Investitii imobiliare

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

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

La 31.12.2021 societatea are inregistrate investitii imobiliare in valoare de 122.287.072 lei.

Imobilizari financiare

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

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

Stocuri

Stocurile sunt inregistrate la cea mai mica valoare dintre cost și valoarea realizabila netă. Costul este determinat în general pe baza metodei FIFO (primul intrat- primul iesit).

Creante comerciale

Creantele comerciale sunt inregistrate la valoarea facturata mai putin ajustarile inregistrate pentru deprecierea acestor creante. Ajustarile pentru deprecierea creantelor comerciale sunt constituite in cazul in care exista evidente obiective asupra faptului ca Societatea nu va fi in masura sa colecteze toate sumele la termenele initiale.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

Numerar si echivalente de numerar

Numerarul si echivalentele de numerar sunt evidentiata în bilant la cost. Pentru situatia fluxului de numerar, numerarul si echivalentele acestuia cuprind numerar in casa, conturi la bănci.

Capital social

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

Dividende

Dividendele aferente actiunilor detinute sunt recunoscute in capitalurile proprii in perioada in care sunt declarate.Repartizarea dividendelor se face ulterior aprobarii situatiilor financiare anuale.

Contabilitatea contractelor de leasing

Leasing financiar

Contractele de leasing pentru imobiliarile corporale in care Societatea isi asuma toate riscurile si beneficiile aferente proprietatii sunt clasificate ca si contracte de leasing financiar. Leasing-urile financiare sunt capitalizate la valoarea actualizata estimata a platilor. Fiecare plata este impartita intre elementul de capital si dobanda pentru a se obtine o rata constanta pe durata rambursarii. Sumele datorate sunt incluse in datoriile pe termen lung. Elementul de dobanda este trecut in contul de profit si pierdere pe durata contractului. Activele detinute in cadrul contractelor de leasing financiar sunt capitalizate si amortizate pe durata lor de viata utila.

Datorii comerciale

Datoriile comerciale sunt inregistrate la valoarea sumelor care urmeaza a fi platite pentru bunurile sau serviciile primite.

Beneficiile angajatilor

Pensii si alte beneficii după pensionare.

Societatea nu opereaza nici un alt plan de pensii sau de beneficii dupa pensionare si, nu are nici un alt fel de alte obligatii referitoare la pensii.

Impozitare

Societatea inregistreaza impozitul pe profit curent pe baza profitului impozabil din raportarile fiscale, conform legislatiei romanesti relevante.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

Recunoasterea veniturilor

Veniturile se referă la bunurile vindute si la serviciile furnizate.

Veniturile din vinzarile de bunuri sunt recunoscute in momentul in care Societatea a transferat cumparatorului principalele riscuri si beneficii asociate detinerii bunurilor.

Veniturile aferente serviciilor furnizate sunt recunoscute in perioada la care se refera.

Veniturile din dobanzi sunt recunoscute periodic, in mod proportional, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente.

Veniturile din diferentele de curs sunt recunoscute atunci cand apar, respectiv la incasarea creantelor sau la plata datoriilor in valuta, reevaluarea datoriilor, creantelor si disponibilitatilor banesti in valuta la finele fiecărei luni .

In aceste situatii financiare, veniturile si cheltuielile sunt prezentate la valoarea bruta.

Cifra de afaceri

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

Cheltuieli de exploatare

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

Valoarea justa a instrumentelor financiare

Instrumentele financiare evidentiata in bilantul contabil includ casa si conturile bancare, creantele comerciale si alte creante, datoriile comerciale si alte datorii, precum și sumele datorate institutiilor de credit. Metodele specifice de recunoastere sunt prezentate in politicile individuale corespunzatoare fiecarui element.

Principiul permanentei metodelor

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

Principiul intangibilitatii.

Bilantul de deschidere al exercitiului 2021 a corespuns cu bilantul de inchidere al exercitiului 2020.

Principiul independentei exercitiului.

Au fost evidentiata in conturile de venituri pentru care nu au fost inca intocmite facturile (contul 418“Clienti - facturi de intocmit “), respectiv in conturile de cheltuieli datoriile pentru care nu s-au primit inca facturile (contul 408 “Furnizori-facturi nesoosite”).

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

In contul 5187 "Dobanzi de incasat" , a fost recunoscuta dobanda aferenta anului 2021, pentru dobanzile de incasat la depozitele bancare, cu scadenta in anul 2022.

Principiul necompensarii.

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

Principiul prevalentei economicului asupra juridicului.

Societatea reflecta realitatea economica a tranzactiilor efectuate in contabilitate.

Principiul pragului de semnificatie.

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

Corectarea erorilor contabile

Corectarea erorilor contabile se efectueaza la data constatarii lor.

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

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

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

Estimari

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

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

Societatea a estimat ajustari pentru deprecierea creantelor clientilor incerti avand un sold la 31.12.2021 in valoare de 2.153.631 lei, ajustari pentru deprecierea creantelor-decontari in cadrul grupului avand un sold la 31.12.2021 in valoare de 124.461 lei si ajustari pentru deprecierea creantelor –debitori diversi cu sold la 31.12.2021 in valoare de 116.400 lei.

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021*

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

NOTA 8

PARTICIPATII SI SURSE DE FINANTARE

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

- 90% din capitalul social al societatii O&C PROD COM SERV SRL,
cu sediul social in jud.Ilfov,sat Saftica, comuna Balotesti, str.Intrarea Tec nr.3-5, cod CAEN ‘ Pescuit in ape dulci ‘.
- 25% din capitalul MERATHEA ESTATES LTD , persoana juridica rezidenta in Statul Cipru, adresa 16 Krinos St.,Limassol, inregistrata la autoritati sub nr.HE 223514/21.02.2008, reprezentand un numar de 1250 actiuni.

La 31.12.2021 capitalul social subscris si varsat al societății este de 10.692.459,13 lei.

În cursul anului 2021 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 persoane 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 ;

Piata de tranzactionare a actiunilor emise de societate este Sistemul Alternativ de Tranzactionare AeRO administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

NOTA 9

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

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

Ch cu indemnizațiile	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Indemnizații acordate Administator	1.143.482	1.137.500
Celtuieli cu avantaje materiale	12.650	523
Indemnizații de plata la sfarsitul perioadei catre Administator	20.311	21.375

- lei -

Cheltuirli cu salariile Directorilor	<u>31 decembrie 2020</u>	<u>31 decembrie 2021</u>
Cheltuieli cu salariile Directorilor	644.777	619.148
Celtuieli cu avantaje materiale	24.709	16.950
Salarii de plata catre Directori la sfarsitul perioadei	11.495	12.766

- lei -

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

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

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

Societatea a acordat in cursul anului 2020 administratorului unic, un avans spre decontare pentru o deplasare externa in valoare de 29.216 lei, avans care a fost recuperat in exercitiu financiar 2021.

Societatea nu a acordat credite directorilor și administratorului in cursul anului 2021.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

d) Salariati:

- lei -

Sariati	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Numărul mediu de angajați	17	15
Directori	3	3
Personal TESA	3	3
Personal muncitor	10	9
Cheltuieli cu salariile(TESA+muncitori)	642.251	553.623
Salarii de plata la sf perioadei	15.924	19.476

e)

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Cheltuieli cu tichete de masa	65.985	63.140
Cheltuieli cu asigurarile sociale	55.993	53.056

Nota 10

Principalii indicatori economico-financiari

		- lei -	2021	2020
1	Indicatori de lichiditate			
a)	Indicatorul lichiditatii curente	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	$= \frac{5.035.663}{1.251.851} = 4,02$	2,49

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

b)	Indicatorul liciditatii imediate	$\frac{\text{Active curente - stocuri}}{\text{Datorii curente}}$	$= \frac{4.994.103}{1.251.851} = 3,99$	2,45
----	----------------------------------	--	--	------

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

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021*

		- lei -	2021	2020
2	Indicatori de risc			
a)	Indicatorul gradului de indatorare	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capitalul angajat}} \times 100 = \frac{70}{155.034.080} = 48\%$	48%	48%
	Indicatorul arata cat la suta din capitalurile proprii reprezinta credite peste 1 an si posibilitatea acoperirii acestora din rezerve si capital social. Riscul nu trebuie sa se ridice la mai mult de 30%.			
b)	Rata datoriilor	$\frac{\text{Datorii totale}}{\text{Total activ}} \times 100 = \frac{75.834.501}{156.598.724} = 48\%$	48%	48%
c)	Raportul datoriilor la capitalul propriu	$\frac{\text{Datorii totale}}{\text{Capitalul propriu}} = \frac{75.834.501}{80.444.206} = 0,94$	0,94	0,94
	Daca acest indicator este prea ridicat, acest lucru ar putea semnaliza ca societatea si-a consumat intreaga capacitate de indatorare.			
d)	Solvabilitatea totala	$\frac{\text{Capital propriu}}{\text{Total pasiv}} \times 100 = \frac{80.444.206}{156.598.724} = 51\%$	51%	51%
3	Indicatori de activitate (de gestiune)			
a)	viteza de rotatie a activelor imobilizate	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}} = \frac{14.836.834}{153.481.850} = 0,10 \text{ ori}$	0,10 ori	0,10
	Indicatorul exprima numarul de rotatii efectuate de activele imobilizate pentru realizarea cifrei de afaceri.			
b)	viteza de rotatie a activelor totale	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}} = \frac{14.836.834}{156.598.724} = 0,09 \text{ ori}$	0,09 ori	0,09
	Acest indicator evalueaza managementul activelor totale prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate de activele societatii. Este recomandabil ca acest indicator sa fie cat mai mare.			

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

Nota 11

Tranzacții cu părțile afiliate

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

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

(1) Vanzari de bunuri si servicii (lei)

	Rulaj an 2020	Rulaj an 2021
TINAPACK CO SRL	2.542	-
TINA INDUSTRIES SRL	1.785	-
TINAROM SRL	1.744	-
EXACTA PROD COM SRL	1.026	70
TOP DELIGHT SRL	855	-
WEALTH MAGNET M. SRL	3.565	-
TOTAL	11.517	70

Conect Business Park S.A. detine in proprietate o locuinta de serviciu folosita de un membru al personalului cheie din conducerea societatii.In totalul veniturilor din chirii inregistrate in contul de profit si pierdere sunt aferenti acestei tranzactii 29.006 lei.

(2) Cumpărări de bunuri și servicii (lei)

	Rulaj an 2020	Rulaj an 2021
TINA INDUSTRIES SRL	207.814	217.243
Stockmax Enterprises Ltd, prin reprezentant fiscal	556.315	562.669
TOTAL	764.129	779.912

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021*

(3) Avansuri comerciale incasate/platite (lei)

Avans comercial platit	Sold la 31 decembrie 2020	Sold la 31 decembrie 2021
TINA INDUSTRIES SRL	180.853 lei	65.000 lei

(4) Decontari in cadrul grupului (lei)

Imprumuturi acordate	Sold la 31 decembrie 2020	Sold la 31 decembrie 2021
O&C PROD COM SERV SRL	108.627	113.627
Dobanzi aferente imprumut.acoprdate	9.289	10.834

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

Solduri debitoare cu parti afiliate	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
TINAPACK CO SRL	95.089	95.089
TINA INDUSTRIES SRL	510.667	510.667
TINAROM SRL	190.627	190.627
EXACTA PROD COM SRL	33.341	33.341
TOP DELIGHT SRL	449.481	449.481
WEALTH MAGNET M. SRL	80.355	80.355
TOTAL	1.359.560	1.359.560
Solduri creditoare cu parti afiliate	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
TINA INDUSTRIES SRL	83.571	8.194
TINAROM SRL	1.607	-
TOP DELIGHT SRL	880	880
Stockmax Enterprises Ltd, prin reprezentant fiscal	138.888	68.274
TOTAL	224.946	77.348

CONECT BUSINESS PARK S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

NOTA 12

ALTE INFORMATII

- a) Informații cu privire la prezentarea Societății
- a. Sediul social - București, B-dul Prof.Dimitrie Pompei, nr.10A, sector 2 ;
 - b. Nr.ordine ORCE – J40/996/1991 din 12.03.1991 ;
 - c. Cod SIRUES - 40/0781161
 - d. Cod unic de inregistrare – 116
 - e. Forma de organizare – societate pe actiuni cu capital privat în proporție de 100% ;
 - f. Durata – nelimitata;
 - g. Persoane imputernicite – Tina Burton;
 - h. Domeniul de activitate – Inchirierea si subanchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate cod caen 6820;
 - i. Punct de lucru in Jud.Ilfov, comuna Balotesti, sat Saftica, str.Intrarea Tec nr.3-5.
- b) Principalele rate de schimb utilizate pentru conversia în lei a soldurilor exprimate în monedă străină la 31 decembrie 2021 sunt:

Rata de schimb

(lei pentru 1 unitate din moneda straina)

Moneda straina	Abreviere	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Dolar SUA	USD	3,9660	4,3707
Euro	EUR	4,8694	4,9481

c) Cifra de afaceri

La 31.12.2021 cifra de afaceri realizata a fost in valoare de 13.127.448 lei.Structura veniturilor realizate in anul 2021, in comparatie cu anul 2020 pe principalul segment de activitate al societatii si anume inchirierea si subanchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, a fost urmatoarea :

INDICATORI	2020	%	2021	%
	VALOARE		VALOARE	
Venit din chirii	10.590.504	71,38	9.195.409	70,05
Venituri din administrare	4.148.096	27,96	3.832.147	29,19
Venituri din activitati diverse	98.234	0,66	99.892	0,76
TOTAL	14.836.834	100	13.127.448	100

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021*

Cifra de afaceri a suferit o scadere cu 11,52%, in anul 2021, comparativ cu veniturile aferente anului 2020 (adica 13,13 milioane lei pentru anul 2021, fata de 14,84 milioane lei pentru anul 2020). Aceasta scadere provine din reducerea chiriei/mp. si a suprafetelor inchiriate, din cele doua cladiri de birouri, cu preponderenta in perioada starii de urgenta, asa cum a fost decretata de autoritati.

Gradul de ocupare a suprafetelor inchiriate a scazut, ca urmare a faptului ca o parte dintre locatari si-au restrans activitatea pe fondul restrictiilor sanitare impuse de autoritati, angajatii acestora lucreaza in regim de telemunca.

d) Informatii referitoare la impozitul pe profit curent

	<u>31.12. 2020</u>	<u>31.12. 2021</u>
Profit brut/(pierdere bruta)	373.462	1.790.101
Deduceri (rezerva legala)	18.673	89.505
Venituri neimpozabile	104.478	-
Cheltuieli nedeductibile	1.084.981	821.067
Profit impozabil	1.335.292	2.521.663
Pierdere fiscala de recuperate din anii precedenti	-	-
Profit impozabil	1.335.292	2.521.663
Pierdere fiscala de recuperate in anii urmatiori		
Impozit pe profit	213.647	403.466
Reducere 2% aplicata conform OUG153/2020	12.846	8069
Impozit pe profit anual dupa scaderea bonif.	200.801	395.397

Cheltuiala cu impozitul pe profit este inregistrata pe baza cotei de impozit anuale determinate si metodologiei de calcul aferenta intregului an financiar. Cota anuala legala de impozit utilizata pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 este 16%. Rezultatul brut aferent exercitiului financiar 2021 este profit in valoare de 1.790.101 lei.

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021*

Profitul contabil in suma de 1.790.101 lei s-a reantregit cu cheltuieli nedeductibile din punct de vedere fiscal in suma de 821.067 lei s-a repartizat suma de 89.505 lei, reprezentand rezerva legala determinata conform Legii 31/1990 si Legii 227/2015, reprezentand 5% din profitul brut a rezultat un profit impozabil in valoare de 2.521.663 lei si un impozit pe profit în sumă de 403.466 lei, la care s-a aplicat reducerea de 2% conform OUG152/2020, rezultand un impozit pe profit de plata in valoare de 395.397 lei.

e) Cheltuielile cu chiriile

Societatea a inregistrat urmatoarele cheltuieli cu chiriile (lei)

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Chirii platite	579.627	591.375

f) Onorariile platite auditorilor / cenzorilor

Societatea a platit în anul 2021 catre auditori onorarii conform prevederilor contractuale incheiate intre parti.

g) Veniturile inregistrate in avans existente in sold la 31 decembrie 2021 sunt aferente perioadelor financiare urmatoare si sunt in valoare de 2.533.664 lei. Reprezinta chirii facturate in avans locatarilor conform contractelor de locatie si penalitatile inregistrate de Societate , conform Contractului de Locatiune nr. 270/15.10.2008, incheiat cu Locatarul - NTT Data Sevices International SRL, ca urmare a denuntatii unilaterale a Contractului de catre locatar, inainte de termen.

h)

Cheltuielile efectuate in avans care urmeaza a se suporta esalonat pe cheltuieli, pe baza unui scadentar in exercitiile viitoare , existente in sold la 31 decembrie 2021 in valoare de 14.554 lei, reprezinta asigurari la cladiri si mijloace de transport.

i) Contracte de leasing financiar

Conect Business Park S.A. la 31 decembrie 2021 nu are in derulare contracte de leasing financiar .

CONECT BUSINESS PARK S.A.

*NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021*

j) Evenimente ulterioare

Extinderea epidemiei de coronavirus, provoaca tulburari pe pietele financiare, fiind asteptate efecte importante asupra economiei mondiale ca urmare a masurilor luate pentru a gestiona criza sanitara. Se contureaza la nivel national o situatie de criza economica si asa cum preconizeaza analistii economici, aceasta criza va afecta intreg sistemul economic din tara, cu repercursiuni negative pentru toti agentii economici, care in momentul de fata sunt greu de evaluat.

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 bancare, 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 obligațiilor contractuale la termenele scadente.

Societatea trebuie sa isi ia masuri de precautie care sa ii permita sa faca față 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.

Aceste evenimente ulterioare datei bilantului nu conduc la ajustarea situatiilor financiare anuale pentru anul 2021.

ADMINISTRATOR UNIC

TINA BURTON

Semnatura _____

Stampila unitatii

DIRECTOR ECONOMIC

MIHAELA OLTEANU

Semnatura _____

DECLARATIE

Subsemnatii: Tina Burton in calitate de Administrator Unic si Olteanu Mihaela in calitate de Director Economic la Societatea comerciala CONECT BUSINESS PARK S.A., cu sediul in Bucuresti, B-dul Dimitrie Pompei, nr.10A, sectorul 2, C.I.F. RO 116, nr.de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului J40/996/1991, declaram ca, dupa cunostintele noastre Situatia financiar-contabila la 31 decembrie 2021, a fost intocmita in conformitate cu standardele contabile aplicabile, ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, a contului de profit si pierdere ale Societatii Conect Business Park S.A.

De asemenea, declaram ca Raportul Administratorului Unic intocmit la 31 decembrie 2021 prezinta in mod corect si complet informatiile prevazute de anexa nr.15 din Regulamentul ASF nr.5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor Societatii Conect Business Park S.A.

15 aprilie 2022

Tina Burton
Administrator Unic

Olteanu Mihaela
Director Economic

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Adresat,

Actionarilor S C Conect Business Park SA

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare ale societății CONECT BUSINESS PARK , care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2021, situația rezultatului, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. Situațiile financiare *individuale* la 31 decembrie 2021 se identifica astfel:

• Activ net/Total capitaluri proprii:	81.838.910 lei
• Cifra de afaceri	13.127.448 lei
• Profitul net	1.394.704 lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate ale societății CONECT BUSINESS PARK sunt întocmite, sub toate aspectele semnificative, în conformitate cu Legea contabilității nr. 82/1991, republicată și Ordinul nr. 1802/2014, modificat, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate din Jurisdicția Română.

Auditorul a concluzionat că, pe baza probelor de audit obținute, situațiile financiare anexate ofera o imagine fidelă a societății.

Baza pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA-uri) și Legea 162/2017. Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul

TOTAL AUDIT
MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA
CUI 14810244

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

pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerințe si conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Incertitudine legata de continuitatea activitatii

Societatea a inregistrat profit net in cursul exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2021 si, la data respectiva, datoriile curente ale Societatii nu depaseau activele totale ale acesteia si nu exista incertitudine care ar fi pus in mod semnificativ la indoiala capacitatea Societatii de a-si continua activitatea.

Ca urmare a pandemiei provocata de COVID-19 in cursul anului 2021, incertitudinea cu privire la viitorul societatii avand ca domeniu de activitate-inchirierea si subinchirierea spatiilor catre persoane juridice- ar putea sa creasca de la o zi la alta. Evolutia epidemiei continua sa determine guvernul sa ia masuri restrictive in vederea protejarii populatiei si reducerii ariei de proliferare a virusului. Masurile luate ar putea influenta activitatea desfasurata de Societate.

Aspectele cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta in efectuarea auditului financiar al situatiilor financiare din perioada curenta. Veniturile provin numai din inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, bazandu-se in totalitate pe chiriile incasate de la chiriasi -PJ. Problemele de solvabilitate se pot agrava daca situatia are ca urmare incalcarea angajamentelor financiare de catre chiriasi. Pentru Conect Business Park, efectele unei eventuale crize de persoane pe plan economic se pot resimti cel mai usor si ca urmare a deprecierii monedei nationale în raport cu euro, evolutie care se resimte imediat in ratele creditelor care trebuie platite catre banca. Societatea are de achitat lunar rate si dobanzi pentru imprumutul acordat de banca pentru investitii efectuate in anii precedenti la imobilele inchiriate.

Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblul lor si in formarea opiniei noastre asupra acestor situatii financiare. Nu oferim o opinie separata pentru aceste aspecte.

Evidențierea unor aspecte privind situațiile financiare

Activele imobilizate, raportate de societate în situațiile financiare încheiate la 31.12.2021, se referă la : imobilizări corporale, necorporale și financiare. Valoarea netă a activelor imobilizate este de 151.336.603 lei.

Activele circulante sunt în valoare netă de 5.035.663 lei, înregistrând o creștere față de anul precedent de 61.60%, în principal, ca urmare a creșterii disponibilului în cont. La 31.12.2021 activele circulante curente raportate de societate depășesc datoriile curente ale societății.

Datoriile înregistrate de societate la 31.12.2021 sunt în sumă de 72.000.196 lei , din care datoriile ce trebuie plătite într-o perioadă de până la un an în sumă de 1.251.851 lei și datoriile ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an în sumă de 70.748345 lei. Ponderea cea mai mare în componenta datoriilor o deține împrumutul datorat de societate către banca Unicredit. Datoriile au scăzut față de anul precedent.

Capitalul propriu înregistrat este în valoare pozitivă de 81.838.910 lei, înregistrând o ușoară creștere față de anul precedent. Ponderea cea mai mare o dețin rezervele din reevaluare a mijloacelor fixe, respectiv clădiri și terenuri.

Contul de profit și pierdere

Societatea înregistrează o cifră de afaceri de 13.127.448 lei, cu o scădere față de anul precedent de 1.709.386 lei, în principal din cauza diminuirii spațiilor închiriate.

Profitul net înregistrat este de 1.394.704 lei, mai mare decât profitul anului precedent.

Având în vedere indicatorii bilanțieri prezentați mai sus și având la bază previziunile estimate, considerăm ca prezentele situații financiare au fost întocmite pe baza **principiului continuității activității**, care presupune ca Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a proba aplicabilitatea acestei evaluări, conducerea societății a prezentat oportunitățile privind intrările de numerar în perioada următoare.

Alte informații - Raportului administratorului

Conducerea Societății, respectiv Administratorul unic este responsabil pentru Alte informații. Acele Alte informații cuprind Raportul administratorului unic, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea și nici declarația nefinanciară.

TOTAL AUDIT
MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA
CUI 14810244

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

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

In legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021, responsabilitatea noastră este sa citim acele Alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele Alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare, sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

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

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

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

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2021, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorului unic. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect. Precizam ca in raport s-a facut o evaluare la riscul pandemiei asupra activitatii desfasurate. De la data intocmirii situatiilor financiare pana la data intocmirii raportului nu s-au inregistrat evenimente ulterioare care pot influenta negativ veniturile Societatii.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

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

TOTAL AUDIT
MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA
CUI 14810244

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

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

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

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

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

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

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de 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 presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
- Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o

TOTAL AUDIT
MEMBRU CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA
CUI 14810244

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

incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul în care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii. Pe baza raționamentului profesional și a informațiilor disponibile, evaluarea făcută de societate este rezonabilă la momentul emiterii raportului de audit.

- Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

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

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

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

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor din 11.04.2014. Durata totala neintrerupta a angajamentului este de 8 ani.

Confirmam ca:

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

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

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

Alte aspecte

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

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

București, sect.1
Data: 23.03.2022

Nicolita Dorobantu,
Auditor inregistrat in registrul public electronic cu nr. AF1048

In numele: TOTAL AUDIT,
Societate de audit inregistrata in registrul public electronic cu nr. FA 373.