

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE

**Intocmite in conformitate cu
Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare,
la data si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018**

CUPRINS:

Pagina

Situatii financiare individuale

Bilantul prescurtat	3 - 4
Contul de profit si pierdere prescurtat	5
Situatia modificarilor capitalului propriu	6
Note explicative la situatiile financiare individuale	7 – 32

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2018

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMFP nr.10/ 03.01.19	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2018	31.12.2018
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+207+4094+208-280-290)	01	01	6.785	8.736
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224+227+231+235+4093-281-291-2931-2935)	02	02	6.460.699	6.476.928
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+266+267* - 296*)	03	03	210.536.722	210.532.169
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	217.004.206	217.017.833
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)	05	05		
II.CREANȚE 1) (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element) 1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382+441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453**+456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496+5187)	06	06a (301)	680.099	380.025
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	680.099	380.025
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+din ct.508+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct. 508 + ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	1.608.612	1.857.709
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	2.288.711	2.237.734
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10		219
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	13	11		219
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	15	13	234.923	146.475
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	2.053.788	2.091.478
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	219.057.994	219.109.311
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		
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18		
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22		
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (ct. 472*)	25	23		

Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 472*)	26	24		
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	77.363.547	77.363.547
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	77.363.547	77.363.547
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	36.329	36.329
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	5.929.330	5.929.330
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	691.022	693.693
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	136.799.860	135.037.766
SOLD D (ct. 117)	44	42		0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43		51.317
SOLD D (ct. 121)	46	44	1.762.094	
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		2.671
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	219.057.994	219.109.311
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	219.057.994	219.109.311

Suma de control F10 : 2794670162 / 5438217380

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

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

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele și prenumele

Numele și prenumele

VOICULESCU AURORA

DIACONESCU NARCISA

Semnătura

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

Cod 20

la data de 31.12.2018

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
		2017	2018
A	B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766***)	01	1.563.411	1.125.759
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741**** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	02	169.457	136.602
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	03		
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645+646)	04	2.376.827	965.909
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 786)	05	18.382	20.127
6. Alte cheltuieli***** (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652+ 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 667 + 666+ 668)	06	1.099.753	222.910
7. Impozite (ct.691 + 695 + 698)	07		2.098
8. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:			
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07)	08	0	51.317
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02)	09	1.762.094	0

Suma de control F20 : 9514646 / 5438217380

*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

**) Rd. 01 - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

***) Rd. 01 - Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 766).

****) Rd. 02 - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.

*****) Rd. 06 - Se înscriu și cheltuielile cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666).

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

VOICULESCU AURORA

Semnătura

Numele și prenumele

DIACONESCU NARCISA

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura

**Formular
VALIDAT**

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU
la data de 31 decembrie 2018

Denumirea elementului		Sold la începutul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
			Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A		1	2	3	4	5	6
Capital subscris		77.363.547	-	-	-	-	77.363.547
Prime de capital		36.329	-	-	-	-	36.329
Rezerve din reevaluare		5.929.330	-	-	-	-	5.929.330
Rezerve legale		273.936	2.671	2.671	-	-	276.607
Alte rezerve		417.086	-	-	-	-	417.086
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	-	-	-	-	-	-
	Sold D	455.503	1.762.094	1.762.094	-	-	2.217.597
Rezultatul exercitiului financiar	Sold C	-	51.317	-	-	-	51.317
	Sold D	1.762.094	-	-	1.762.094	1.762.094	0
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare		137.255.363	-	-	-	-	137.255.363
Repartizarea profitului		-	(2.671)	(2.671)	-	-	(2.671)
Total capitaluri proprii		219.057.994	(1.710.777)	(1.762.094)	(1.762.094)	(1.762.094)	219.109.311

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU
la data de 31 decembrie 2017

Denumirea elementului		Sold la începutul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
			Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A		1	2	3	4	5	6
Capital subscris		77.363.547	-	-	-	-	77.363.547
Prime de capital		36.329	-	-	-	-	36.329
Rezerve din reevaluare		2.273.106	3.656.224	-	-	-	5.929.330
Rezerve legale		273.936	-	-	-	-	273.936
Alte rezerve		417.086	-	-	-	-	417.086
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	-	18.533	18.533	-	-	-
	Sold D	474.036	-	-	-	-	455.503
Rezultatul exercitiului financiar	Sold C	21.846	-	-	21.846	21.846	0
	Sold D	-	1.762.094	-	-	-	1.762.094
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare		137.255.363	-	-	-	-	137.255.363
Repartizarea profitului		(3.313)	-	-	(3.313)	(3.313)	-
Total capitaluri proprii		217.163.864	1.912.663	18.533	18.533	18.533	219.057.994

Situațiile financiare de la pagina 3 la pagina 32 au fost autorizate de Consiliul de Administratie din date de 20 Martie 2019 pentru aprobarea AGA la data de 24/25 Aprilie, 2019.

Director General,
Voiculescu Aurora

Intocmit,
Diaconescu Narcisa
Expert Contabil Verificator

Nota 1: Informatii despre Societate

Începând cu data de 15.09.2016, în baza Rezoluției nr. 148855/14.09.2016, pronunțată în ședința din data de 14.09.2016 în Dosarul nr. 362059/07.09.2016 aflat pe rolul Oficiului Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, a fost schimbată denumirea Societății din PRODPLAST IMOBILIARE S.A. în PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Registrul Comerțului cu numărul J40/17508/2008, cod unic de înregistrare 24599480, cu sediul în București, Str. Ziduri Moși nr. 23, clădirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, sector 2, România, tel/fax 021 252 10 77, email office@prodplastimobiliare.ro.

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. s-a constituit în anul 2008 prin desprinderea din Prodplast S.A. înmatriculată la ORCB sub nr. J40/161/1991, Cod Unic de Înregistrare RO 108. Desprinderea s-a realizat potrivit art. 2501 din Legea nr. 31/1990, în baza Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a acționarilor de desprindere publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, nr. 6.251 din 06.11.2008.

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. desfășoară activități în domeniul tranzacțiilor imobiliare, astfel cum este menționat în Actul Constitutiv al Societății, având ca obiect principal de activitate Dezvoltare (promovare) imobiliară (Cod CAEN 4110).

Societatea deține acțiuni în cadrul societății Veranda Obor SA, înregistrată la Registrul Comerțului cu numărul J40/10838/2014, având cod unic de înregistrare 33599063, cu sediul social situat în București, Str. Ziduri Moși nr. 23, clădirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 1, sector 2, România (pentru mai multe detalii a se vedea Nota 12 Informații privind relațiile cu părțile legate).

În perioada 6 septembrie 2010 – 20 iulie 2017 acțiunile societății au fost listate la BMFM SIBIU în sistemul ATS simbol "PPLI".

Începând cu 8 august 2017 acțiunile societății sunt listate pe Piața AeRO – Sistem Alternativ de Tranzacționare (ATS) al Bursei de Valori București, simbol "PPLI".

Nota 2: Principii, politici și metode contabile

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare

Acestea sunt situațiile financiare individuale (denumite în continuare "situații financiare") ale Societății PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018 întocmite în conformitate cu:

- Legea contabilității 82/1991 (republicată 2008), cu modificările ulterioare
- Prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare („OMF 1802/2014")

Politicile contabile adoptate pentru întocmirea și prezentarea situațiilor financiare individuale sunt în conformitate cu principiile contabile prevăzute de OMFP 1802/2014.

Situațiile financiare individuale de la pagina 3 la pagina 32 au fost autorizate de Consiliul de Administrație din data de 20 Martie 2019 pentru aprobarea AGA stabilită la data de 24/25 Aprilie, 2019.

Conform criteriilor de marime precizate în OMF 1802/2014, Societatea a întocmit situații financiare individuale cuprinzând:

- Bilantul prescurtat;
- Contul de profit și pierdere
- Situația modificărilor capitalului propriu;
- Note explicative la situațiile financiare individuale.

Situațiile financiare individuale se refera doar la PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

Societatea are filiale, dar nu este necesar sa pregateasca situatii financiare consolidate conform cerintelor OMFP 1802/2014.

Inregistrările contabile pe baza carora au fost întocmite aceste situatii financiare individuale efectuate în lei ("RON").

Situațiile financiare individuale anexate nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara în conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate în tari si jurisdicții altele decât Romania. De asemenea, situatiile financiare individuale nu sunt menite sa prezinte rezultatul operatiunilor si un set complet de note la situatiile financiare în conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate în tari si jurisdicții altele decât Romania. De aceea, situatiile financiare individuale anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

2.2. Principii contabile semnificative

Situațiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

Principiul continuitatii activitatii

Societatea isi va continua în mod normal functionarea fara a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativa a activitatii.

Principiul permanentei metodelor

Societatea aplica consecvent de la un exercitiu financiar la altul politicile contabile si metodele de evaluare.

Principiul prudentei

La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoasterea si evaluarea s-a realizat pe o bază prudent si, în special:

- în contul de profit si pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilanțului;
- datoriile aparute în cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului si data întocmirii acestuia;
- deprecierile au fost recunoscute, indiferent dacă rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilitatii de angajamente

Efectele tranzactiilor si ale altor evenimente au fost recunoscute atunci când tranzactiile si evenimentele s-au produs (si nu pe masura ce numerarul sau echivalentul sau a fost încasat sau plătit) si au fost înregistrate în contabilitate si raportate în situatiile financiare ale perioadelor aferente.

Au fost luate în considerare toate veniturile si cheltuielile exercitiului, fara a se tine seama de data incasarii sau efectuării plății.

Veniturile si cheltuielile care au rezultat direct si concomitent din aceeași tranzactie au fost recunoscute simultan în contabilitate, prin asocierea directa între cheltuielile si veniturile aferente, cu evidentiarea distinctas a acestor venituri si cheltuieli.

Principiul intangibilitatii

Bilanțul de deschidere al exercitiului corespunde cu bilanțul de închidere al exercitiului precedent.

Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv

În vederea stabilirii valorii corespunzătoare unei poziții din bilanț s-a determinat separat valoarea fiecăror componente ale elementelor de active și de datorii.

Principiul necompensării

Valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă datorii, respectiv veniturile cu cheltuielile.

Contabilizarea și prezentarea elementelor din situațiile financiare ținând cont de fondul economic al tranzacției sau al angajamentului în cauză

Înregistrarea în contabilitate și prezentarea în situațiile financiare a operațiunilor economico-financiare reflectă realitatea economică a acestora, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni.

Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție

Elementele prezentate în situațiile financiare au fost evaluate pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție. Nu s-a folosit costul de achiziție sau costul de producție în cazurile în care s-a optat pentru evaluarea imobilizărilor corporale sau evaluarea instrumentelor financiare la valoarea justă.

Principiul pragului de semnificație

Entitatea se poate abate de la cerințele cuprinse în reglementările contabile aplicabile referitoare la prezentările de informații și publicare, atunci când efectele respectării lor sunt ne semnificative.

2.3. Moneda de raportare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională („RON”). Contabilitatea operațiunilor efectuate în valută se ține atât în moneda națională, cât și în valută. Elementele incluse în aceste situații sunt prezentate în lei românești.

2.4. Situații comparative

Situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2018 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2017. În cazul în care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat și argumentat în notele explicative, fără a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

2.5. Utilizarea estimărilor contabile

Întocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMF 1802/2014, cu modificările ulterioare, presupune efectuarea de către conducere a unor estimări și supozitii care influențează valorile raportate ale activelor și datoriilor și prezentarea activelor și datoriilor contingente la data situațiilor financiare, precum și valorile veniturilor și cheltuielilor din perioada de raportare. Rezultatele reale pot fi diferite de cele estimate. Aceste estimări sunt revizuite periodic și, dacă sunt necesare ajustări, acestea sunt înregistrate în contul de profit și pierdere în perioada când acestea devin cunoscute.

2.6. Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Societatea să își continue activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea

analizeaza previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

2.7. Conversii valutare

Tranzacțiile realizate în valută sunt înregistrate inițial la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României de la data tranzacției. La data bilanțului elementele monetare exprimate în valută și creanțele și datoriile exprimate în lei a decontare de face în funcție de cursul unei valute se evaluează și se prezintă în situațiile financiare anuale la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data încheierii exercitiului financiar.

Castigurile și pierderile din diferențele de curs valutar, realizate și nerealizate, între cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valută și a celor exprimate în lei a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute, sau cursul la care acestea sunt înregistrate în contabilitate și cursul de schimb de la data încheierii exercitiului financiar, sunt înregistrate în contul de profit și pierdere al exercitiului financiar respectiv.

Elementele nemonetare achiziționate cu plată în valută și înregistrate la cost istoric (imobilizări, stocuri) se prezintă în situațiile financiare anuale utilizând cursul de schimb valutar de la data efectuării tranzacției. Elementele nemonetare achiziționate cu plată în valută și înregistrate la valoarea justă (de exemplu, imobilizările corporale reevaluate) se prezintă în situațiile financiare anuale la această valoare.

Cursurile de schimb RON/USD și RON/EUR comunicate de Banca Națională a României la 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017, au fost după cum urmează:

Moneda	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
RON/USD	4,0736	3,8915
RON/EUR	4,6639	4,6597

2.8. Imobilizări necorporale

Imobilizările necorporale sunt evaluate la cost mai puțin amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere.

Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare

Concesiunile, brevetele, licențele, mărcile comerciale, drepturile și activele similare se înregistrează în conturile de imobilizări necorporale la costul de achiziție.

Brevetele, licențele și alte imobilizări necorporale sunt amortizate folosind metoda de amortizare liniară pe perioada contractului sau pe durata de utilizare, după caz. Mărcile comerciale se amortizează pe o perioadă de 10 ani.

Alte imobilizări necorporale

Costurile aferente achiziționării de programe informatice sunt capitalizate și amortizate pe baza metodei liniare pe durata celor 3 ani de durată utilă de viață.

2.9. Imobilizări corporale

Costul / Evaluarea

Costul inițial al imobilizărilor corporale constă în prețul de achiziție, incluzând taxele de achiziție nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obținerea de autorizații și alte

cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizării corporale și orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul și în condițiile de funcționare.

Cheltuielile ulterioare efectuate în legătură cu o imobilizare corporală sunt cheltuieli ale perioadei în care au fost efectuate sau măjorează valoarea imobilizării respective, în funcție de beneficiile economice aferente acestor cheltuieli, potrivit criteriilor generale de recunoaștere.

Imobilizarile corporale în curs de execuție reprezintă investițiile neterminate efectuate în regie proprie sau în antrepriză. Acestea se evaluează la costul de producție sau costul de achiziție, după caz. Imobilizarile corporale în curs de execuție se trec în categoria imobilizărilor finalizate după recepția, darea în folosință sau punerea în funcțiune a acestora, după caz.

Imobilizarile corporale de natură mobilierului sunt evidențiate la cost, mai puțin amortizarea cumulată și pierderile din depreciere.

Investiții imobiliare

Investiția imobiliară este proprietatea (un teren sau o clădire – ori o parte a unei clădiri – sau ambele) deținută mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, ori ambele, decât pentru a fi utilizată în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori în scopuri administrative sau fi vândută pe parcursul desfășurării normale a activității.

Societatea a stabilește pe baza politicilor contabile și a raționamentului profesional, care dintre proprietățile imobiliare deținute îndeplinesc condițiile pentru a fi încadrate la investiții imobiliare. Transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare se face dacă și numai dacă există o modificare a utilizării, evidențiată de începerea utilizării de către posesor, pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor; încheierea utilizării de către posesor, pentru un transfer din categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor în categoria investițiilor imobiliare.

În cazul în care Societatea decide să cedeze o investiție imobiliară, cu sau fără amenajări suplimentare, entitatea continuă să trateze proprietatea imobiliară ca investiție imobiliară până în momentul în care aceasta este scoasă din evidență.

Imobilizarile corporale de natură investițiilor imobiliare (terenuri și construcții) sunt prezentate la valoarea justă.

Terenurile deținute de Societate au fost dobândite ca urmare a divizării societății Prodplast S.A. în anul 2008. Valoarea de înregistrare a terenurilor la data preluării de către Societate a fost determinată pe baza protocolului de predare primire încheiat la data de 29 august 2008 între Prodplast S.A. și Societate. La preluarea activelor și pasivelor ca urmare a procesului de divizare, Societatea a preluat terenurile la valoarea lor justă, calculată în scopul stabilirii raportului de schimb, preluând și rezervele din reevaluare aferente. La 31 decembrie 2018 Societatea mai deține doar terenul din comuna Tunari, Jud. Ilfov. Valoarea justă la data aportului a fost substituită costului de achiziție începând cu anul 2008 și până la sfârșitul exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2012.

În anul 2013 s-a stabilit de către conducerea Societății modificarea politicii contabile a Societății cu privire la evidențierea terenurilor și s-a decis a se opta pentru prezentarea terenurilor la valoarea justă. Această modificare a politicii contabile a Societății a fost luată la inițiativa conducerii Societății considerând că prezentarea terenurilor la valoarea justă oferă o informație mai relevantă utilizatorilor situațiilor financiare decât prezentarea acestora la cost.

Reevaluarea terenurilor și construcțiilor se face la sfârșitul exercitiului financiar pentru aducerea acestora la valoarea justă. Valorile construcțiilor astfel determinate sunt amortizate începând din 1 ianuarie al anului următor anului în care a avut loc reevaluarea.

Dacă un element de imobilizare corporală este reevaluat, toate celelalte active din grupă din care face parte trebuie reevaluate, cu excepția situației când nu există nicio piață activă pentru acel activ. O grupă de imobilizări corporale cuprinde active de aceeași natură și utilizări similare, aflate în exploatarea unei entități. Dacă valoarea justă a unei

imobilizări corporale nu mai poate fi determinată prin referință la o piață activă, valoarea activului prezentată în bilanț trebuie să fie valoarea sa reevaluată la data ultimei reevaluări, din care se scad ajustările cumulate de valoare.

Reevaluarile de imobilizări corporale sunt 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.

Surplusul din reevaluare inclus în rezervă din reevaluare este capitalizat prin transferul direct în rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat. Câștigul se consideră realizat la scoaterea din evidență a activului pentru care s-a constituit rezervă din reevaluare.

Conform legislației fiscale din România, utilizarea rezervei din reevaluare se impozitează cu rata de impozit pe profit aplicabilă la data utilizării acesteia.

Amortizarea

Amortizarea valorii activelor imobilizate cu durate limitate de utilizare economică reprezintă alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ pe întreaga durată de utilizare economică. Valoarea amortizabilă este reprezentată de cost sau altă valoare care substituie costul (de exemplu, valoarea reevaluată).

Amortizarea imobilizărilor corporale se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune și până la recuperarea integrală a valorii lor de intrare. La stabilirea amortizării imobilizărilor corporale sunt avute în vedere duratele de utilizare economică și condițiile de utilizare a acestora.

Amortizarea este calculată folosind metoda amortizării liniare pe întreaga durată de viață a activelor.

Terenurile nu se amortizează.

Duratele de viață pentru principalele categorii de imobilizări corporale sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Tip	Ani
Clădiri – construcții	0 - 40
Instalații tehnice, echipamente	2 – 16
Mobilier	9

Cedarea și casarea

O imobilizare corporală este scoasă din evidență la cedare sau casare, atunci când nici un beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

În cazul scoaterii din evidență a unei imobilizări corporale, sunt evidențiate distinct veniturile din vânzare, cheltuielile reprezentând valoarea neamortizată a imobilizării și alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

În scopul prezentării în contul de profit și pierdere, câștigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării unei imobilizări corporale trebuie determinate ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta și trebuie prezentate ca valoare netă, ca venituri sau cheltuieli, după caz, în contul de profit și pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", după caz.

2.10. Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, acțiunile deținute la filiale, precum și alte investiții deținute ca imobilizări.

Imobilizările deținute pentru o perioadă nedefinită, care pot fi vândute ca urmare a necesităților de lichiditate, sunt clasificate ca active financiare disponibile pentru vânzare; aceste imobilizări sunt incluse în active imobilizate, cu

exceptia situatiei in care conducerea are intentia de a le pastra pentru o perioada mai mica de 12 luni de la data bilantului sau este necesar sa fie vandute pentru a obtine capital de exploatare, situatii in care sunt incluse in active circulante.

Imobilizarile financiare se inregistreaza initial la costul de achizitie sau valoarea determinata prin contractul de dobandire a acestora.

Imobilizarile financiare se inregistreaza ulterior la valoarea de intrare mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare; ajustarile pentru pierderi de valoare se recunosc pe seama contului de profit si pierdere. La data bilantului Societatea analizeaza daca sunt circumstante care pot indica pierderi de valoare, in cazul in care astfel de ajustari exista, acestea sunt determinate de catre conducerea Societatii.

2.11. Deprecierea activelor imobilizate

Determinarea pierderilor din depreciere

Valoarea recuperabila a activelor imobilizate corporale si necorporale este considerata valoarea cea mai mare dintre valoarea justa mai putin costurile de vanzare si valoarea de utilizare. Estimarea valorii de utilizare a unui activ implica actualizarea fluxurilor de trezorerie viitoare estimate utilizand o rata de actualizare inainte de impozitare care reflecta evaluarile curente de piata cu privire la valoarea in timp a banilor si riscurile specifice activului. In cazul unui activ care nu genereaza independent fluxuri de trezorerie semnificative, valoarea recuperabila este determinata pentru unitatea generatoare de trezorerie careia activul ii apartine.

Valoarea contabila a activelor imobilizate ale Societatii este analizata la data fiecarui bilant pentru a determina daca exista pierderi din depreciere. Daca o asemenea pierdere din depreciere este probabila, este estimata valoarea pierderilor din depreciere.

Corectarea valorii imobilizarilor necorporale si corporale si aducerea lor la nivelul valorii de inventar se efectueaza, in functie de tipul de depreciere existenta, fie prin inregistrarea unei amortizari suplimentare, in cazul in care se constata o depreciere ireversibila, fie prin constituirea sau suplimentarea ajustarilor pentru depreciere, in cazul in care se constata o depreciere reversibila a acestora.

Reluarea ajustarilor pentru pierderi din depreciere

O ajustare pentru depreciere a imobilizarilor este reluata in cazul in care s-a produs o schimbare a estimarilor utilizate pentru a determina valoarea recuperabila.

O ajustare pentru depreciere poate fi reluata in masura in care valoarea contabila a activului nu depaseste valoarea recuperabila, mai putin amortizarea, care ar fi fost determinata daca ajustarea pentru depreciere nu ar fi fost recunoscuta.

2.12. Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate initial la valoarea conform facturilor, sau conform documentelor care atesta livrarea bunurilor, respectiv prestarea serviciilor.

Evaluarea valorii recuperabile a creantelor la data bilantului se face la valoarea lor probabila de incasare sau de plata. Diferentele constatate in minus intre valoarea de inventar stabilita la inventariere si valoarea contabila a creantelor se inregistreaza in contabilitate pe seama ajustarilor pentru depreciere. Ajustarile pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata.

Pierdere din depreciere aferenta unei creante este reluata daca cresterea ulterioara a valorii recuperabile poate fi legata de un eveniment care a avut loc dupa ce pierdere din depreciere a fost recunoscuta.

2.13. *Numerar si echivalente numerar*

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar si conturi la banci.

Pentru situatia fluxului de numerar, numerarul si echivalentele acestuia cuprind numerar in casa si conturi la banci.

2.14. *Datorii*

Obligatiile comerciale sunt inregistrate la cost, care reprezinta valoarea obligatiei ce va fi platita in viitor pentru bunurile si serviciile primite, indiferent daca au fost sau nu facturate catre Societate.

2.15. *Provizioane*

Provizioanele sunt recunoscute atunci cand Societatea are o obligatie curenta (legala sau implicita) generata de un eveniment anterior, este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia, iar datoria poate fi estimata in mod credibil.

2.16. *Pensii si beneficii ulterioare angajarii*

In cadrul activitatii curente pe care o desfasoara, Societatea efectueaza plati catre statul roman in beneficiul angajatilor sai. Toti salariatii societatii sunt inclusi in planul de pensii al Statului Roman. Societatea nu opereaza nicio alta schema de pensii sau plan de beneficii post-pensionare si, in consecinta, nu are nicio obligatie in ceea ce priveste pensiile. In plus, Societatea nu are obligatia de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariați.

2.17. *Capital social*

Capitalul social compus din actiuni comune este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

Actiunile proprii rascumparate, potrivit legii, sunt prezentate in bilant ca o corectie a capitalului propriu.

Castigurile sau pierderile legate de emiterea, rascumpararea, vanzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entitatii (actiuni) sunt recunoscute direct in capitalurile proprii in liniile de „Castiguri / sau Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii”.

Societatea recunoaste modificarile la capitalul social numai dupa aprobarea lor la Registrul Comertului.

2.18. *Rezerve legale*

Se constituie in proportie de 5% din profitul brut de la sfarsitul anului pana cand rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social varsat in conformitate cu prevederile legale.

2.19. *Dividende*

Dividendele sunt recunoscute ca datorie in perioada in care este aprobata repartizarea lor. Repartizarea dividendelor se face ulterior aprobarii situatiilor financiare.

2.20. *Rezultat reportat*

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20 % din capitalul social, se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul exercitiului financiar urmator celui pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale.

Evidențierea în contabilitate a destinațiilor profitului contabil se efectuează în anul următor după adunarea generală a acționarilor care a aprobat repartizarea profitului, prin înregistrarea sumelor reprezentând dividende cuvenite acționarilor, rezerve și alte destinații, potrivit legii.

2.21. *Instrumente financiare*

Instrumentele financiare folosite de Societate sunt formate în principal din numerar, creanțe și datorii. Instrumentele de acest tip sunt evaluate în conformitate cu politicile contabile specifice prezentate în cadrul Notei 2 „Principii, politici și metode contabile”.

2.22. *Venituri*

Veniturile din vânzarea bunurilor

Veniturile din vânzări de bunuri se înregistrează în momentul predării bunurilor către cumpărători, al livrării lor pe baza facturii sau în alte condiții prevăzute în contract, care atestă transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, către clienți.

Veniturile din vânzarea bunurilor se recunosc în momentul în care sunt îndeplinite următoarele condiții:

- a) Societatea a transferat cumpărătorului riscurile și avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor
- b) Societatea nu mai gestionează bunurile vândute la nivelul la care ar fi făcut-o, în mod normal, în cazul deținerii în proprietate a acestora și nici nu mai deține controlul efectiv asupra lor;
- c) mărimea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil;
- d) este probabil ca beneficiile economice asociate tranzacției să fie generate către entitate; și
- e) costurile tranzacției pot fi evaluate în mod credibil.

Dacă Societatea păstrează doar un risc nesemnificativ aferent dreptului de proprietate, tranzacția reprezintă o vânzare și veniturile sunt recunoscute.

Momentul când are loc transferul riscurilor și avantajelor semnificative aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor se determină în urma examinării circumstanțelor în care s-a desfășurat tranzacția, și termenilor din contractele de vânzare.

Venituri din prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute în perioada în care au fost prestate și în corespondență cu stadiul de execuție. Prestarea de servicii cuprinde inclusiv executarea de lucrări și orice alte operațiuni care nu pot fi considerate livrări de bunuri.

2.23. *Impozite și taxe*

Societatea înregistrează impozit pe profit curent în conformitate cu legislația română în vigoare la data situațiilor financiare. Datoriile legate de impozite și taxe sunt înregistrate în perioada la care se referă.

2.24. *Venituri și cheltuieli financiare*

Veniturile financiare cuprind veniturile din imobilizări financiare cedate și venituri din diferențe de curs valutar. Veniturile financiare se recunosc pe baza contabilității de angajamente.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuielile cu pierderile din depreciere recunoscute aferente activelor financiare, cheltuielile privind imobilizările financiare cedate și cheltuieli din diferențe de curs valutar.

2.25. Erori contabile

Erorile constatate în contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente; erorile din perioadele anterioare se referă inclusiv la prezentarea eronată a informațiilor în situațiile financiare anuale. Corectarea erorilor se efectuează la data constatării lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni și declarații eronate cuprinse în situațiile financiare ale entității pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultând din greșeala de a utiliza sau de a nu utiliza informații credibile care:

- a) erau disponibile la momentul la care situațiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;
- b) ar fi putut fi obținute în mod rezonabil și luate în considerare la întocmirea și prezentarea acelor situații financiare anuale.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectuează pe seama contului de profit și pierdere. Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente se efectuează pe seama rezultatului reportat. Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corectează pe seama contului de profit și pierdere.

Corectarea erorilor aferente exercitiilor financiare precedente nu determină modificarea situațiilor financiare ale acelor exercitii. În cazul erorilor aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informațiilor comparative prezentate în situațiile financiare. Informații comparative referitoare la poziția financiară și performanța financiară, respectiv modificarea poziției financiare, sunt prezentate în notele explicative. În notele explicative la situațiile financiare sunt prezentate de asemenea informații cu privire la natura erorilor constatate și perioadele afectate de acestea.

2.26. Parti legate

O parte legată este o persoană sau o entitate care este legată entității care întocmește situații financiare, denumită în continuare entitate raportoare.

O persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(a) unei entități raportoare dacă acea persoană:

- (i) deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare;
- (ii) are o influență semnificativă asupra entității raportoare; sau
- (iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau a societății-mamă a entității raportoare.

O entitate este legată unei entități raportoare dacă întrunește oricare dintre următoarele condiții:

- (i) entitatea și entitatea raportoare sunt membre ale aceluși grup (ceea ce înseamnă că fiecare societate-mamă, filială și filială din același grup este legată de celelalte);
- (ii) o entitate este entitate asociată sau entitate controlată în comun a celeilalte entități (sau entitate asociată sau entitate controlată în comun a unui membru al grupului din care face parte cealaltă entitate);
- (iii) ambele entități sunt entități controlate în comun ale aceluși tert;
- (iv) o entitate este entitate controlată în comun a unei terțe entități, iar cealaltă este o entitate asociată a terței entități;
- (v) entitatea este un plan de beneficii postangajare în beneficiul angajaților entității raportoare sau ai unei entități legate entității raportoare. În cazul în care chiar entitatea raportoare reprezintă ea însăși un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legați entității raportoare;
- (vi) entitatea este controlată sau controlată în comun de o persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare, are o influență semnificativă asupra entității raportoare; sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau a societății-mamă a entității raportoare.
- (vii) o persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare influențează semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entității (sau a societății-mamă a entității);
- (viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizează servicii personalului –cheie din conducerea entității raportoare sau societății-mamă a entității raportoare.

Personalul-cheie din conducere reprezintă acele persoane care au autoritatea și responsabilitatea de a planifica, conduce și controla activitățile entității, în mod direct sau indirect, incluzând oricare director (executiv sau altfel) al entității.

Membrii apropiați ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate aștepta să influențeze sau să fie influențati de respectiva persoană în relația lor cu entitatea și includ:

- a) copiii și soția sau partenerul de viață al persoanei respective;
- b) copiii soției sau ai partenerului de viață al persoanei respective; și
- c) persoanele aflate în întreținerea persoanei respective sau a soției ori a partenerului de viață al acestei persoane.

În conformitate cu OMF 1802/2014, entități afiliate înseamnă două sau mai multe entități din cadrul aceluiași grup

Nota 3: Active imobilizate

Denumirea elementului de imobilizare	Valoare bruta						Ajustari de valoare				Valoare contabila neta	
							(amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)					
							Sold la 1 ianuarie 2018	Cresteri	Reevaluari	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 1 ianuarie 2018
0	1	2	3	4	5 = 1+2+3+4	6	7	8	9 = 6+7-8	10 = 1-6	11 = 5-9	
Imobilizari necorporale	12.224	4.370	-	580	16.014	5.439	2.419	580	7.278	6.785	8.736	
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Alte imobilizari	12.224	4.370	-	580	16.014	5.439	2.419	580	7.278	6.785	8.736	
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Imobilizari corporale	6.520.544	33.938	-	42.259	6.512.223	59.845	17.708	42.258	35.295	6.460.699	6.476.928	
Investitii imobiliare - Terenuri	6.441.800	-	-	-	6.441.800	-	-	-	-	6.441.800	6.441.800	
Investitii imobiliare - Constructii	100	-	-	-	100	0	-	-	0	100	100	
Instalatii tehnice si masini	59.950	30.737	-	38.773	51.914	52.267	10.387	38.772	23.882	7.683	28.032	
Alte instalatii, utilaje si mobilier	18.694	3.201	-	3.486	18.409	7.578	7.321	3.486	11.413	11.116	6.996	
Avansuri si imobilizari corporale in curs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Imobilizari financiare	214.222.988	-	-	4.553	214.218.435	3.686.266	-	-	3.686.266	210.536.722	210.532.169	
TOTAL IMOBILIZARI	220.755.756	38.308	-	47.392	220.746.672	3.751.550	20.127	42.838	3.728.839	217.004.206	217.017.833	

3.1. Imobilizari necorporale

La 31 decembrie 2018, valoarea neta contabilă a imobilizărilor necorporale este de 8.736 lei (2017: 6.785 lei). Principalele imobilizări necorporale sunt reprezentate de mărci, domenii și licențe. Domeniile și licențele achiziționate se amortizează în funcție de durata lor de utilizare și anume: pe o perioadă de 1-3 ani, licențe, iar mărcile pe o perioadă de 10 ani.

3.2. Imobilizari corporale

Imobilizările corporale cuprind terenuri și construcții de natură investițiilor imobiliare și instalații tehnice.

Investiții imobiliare (Terenuri și construcții)

La 31 decembrie 2017 Societatea deținea investiții imobiliare reprezentate de un teren situat în comuna Tunari, județul Ilfov (29.557 mp) și clădirile aferente acestuia, fiind dobândite odată cu înființarea Societății ca urmare a divizării societății SC Prodplast S.A.

În cursul anului 2018 Societatea a demolat clădirile aferente acestuia mai puțin clădirea care reprezintă un fort considerat monument istoric.

La 31 decembrie 2018 Societatea deținea investiții imobiliare reprezentate de un teren situat în comuna Tunari, județul Ilfov (29.557 mp) și un fort considerat monument istoric, fiind dobândite odată cu înființarea Societății ca urmare a divizării societății SC Prodplast S.A.

Valoarea terenului la 31 decembrie 2018 este de 6.441.800 lei (2017: 6.441.800 lei) iar valoarea construcțiilor la 31 decembrie 2018 este de 100 lei (2017: 100 lei).

Conform politicilor contabile ale Societății, investițiile imobiliare (terenul și construcțiile) sunt prezentate la valoarea lor justă la 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017.

Reevaluarea imobilizărilor corporale

La data de 31 decembrie 2017 a avut loc o reevaluare a investiției imobiliare (terenului și construcțiilor) din comuna Tunari, județul Ilfov, aparținând Societății, realizată de către un expert evaluator (SC DARIAN DRS S.A. Cluj - Napoca, Str. Nicolae Cristea nr. 25, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J 12 / 595 / 1991, C.U.I. RO 201020), în conformitate cu OMF 1802/2014 cu modificările ulterioare și standardele naționale de evaluare emise de ANEVAR. Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse în aceste categorii la valoarea lor justă luând în considerare starea lor fizică și valoarea de piață.

Metoda de evaluare aleasă a fost comparația directă. Această abordare este utilă în evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere în scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului s-a obținut în urma analizei prețurilor de piață ale unor terenuri comparabile, din aceeași arie de piață, prin ofertele acestora de vânzare, ajustate în funcție de caracteristicile proprietății evaluate. În cadrul evaluării s-a considerat faptul că terenul se poate dezmembra în 2 loturi: unul considerat liber de construcții de cca. 15.000 mp (conform CU și aviz) și celălalt lot pe care este amplasat fortul – monument istoric. Terenul din fața fortului poate fi dezvoltat doar cu aviz din partea Ministerului Culturii, acest aviz indicând și limitările pentru dezvoltare. Evaluarea se realizează în ipoteza în care Ministerul Culturii transmite prin acest aviz posibilitatea dezvoltării terenului din jurul fortului. Evaluarea consideră, de asemenea, că proprietatea este tranzacționată ca un întreg (lotul de teren ipotetic dezmembrat și construibil din fața fortului împreună cu lotul de teren pe care este amplasat fortul).

În urma reevaluării a fost înregistrată o creștere a valorii contabile nete a investiției imobiliare terenuri și construcții cu 3.655.376 lei; rezervele din reevaluare aferente terenurilor au crescut cu o sumă de 3.656.277 lei și au fost înregistrate

PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.

str. Ziduri Moși, nr. 23, clădirea centrului comercial Veranda Mall, biroul 3, cod poștal 021203, sector 2, București, Tel: +4021.252.10.77
 Registrul Comerțului: J40/17508/2008, Cod Unic de Înregistrare: 24599480, Capital social subscris și vărsat: 77.363.547 lei

ajustări de valoare aferente imobilizărilor corporale (clădiri), înregistrate în contul de profit și pierdere în suma de 848 lei. Diferențele din reevaluare sunt sumarizate în tabelul de mai jos.

Denumire	Nr. Inventar	Valoare contabilă neta la 31.12.2017	Valoare reevaluată la 31.12.2017	Diferențe din reevaluare
Investiții imobiliare - Terenuri	Teren Tunari	2.785.523	6.441.800	3.656.277
Investiții imobiliare - Casa Pompe - Tunari	20121	270	-	(270)
Investiții imobiliare - Clădire magazie carbid	10032	50	-	(50)
Investiții imobiliare Galerie- Tunari (fort)	10015	100	100	-
Investiții imobiliare - Bazin asigurare apă	20120	581	-	(581)
Total		2.786.524	6.441.900	3.655.376

La data de 31 decembrie 2018 conducerea Societății considera ca valoarea investiției imobiliare (terenul și construcția) aflate în sold determinată pe baza raportului de reevaluare la sfârșitul anului 2017, aproximează valoarea lor justă la 31 decembrie 2018, neexistând diferențe de valoare notabile.

Denumire	Nr. Inventar	Valoare contabilă neta la 31.12.2018	Valoare reevaluată la 31.12.2018	Diferențe din reevaluare
Investiții imobiliare - Terenuri	Teren Tunari	6.441.800	6.441.800	-
Investiții imobiliare Galerie- Tunari (fort)	10015	100	100	-
Total		6.441.900	6.441.900	-

Rezervele din reevaluare în sold la 31 decembrie 2018 în suma de 5.929.330 lei (31 decembrie 2017: 5.929.330 lei) cuprind:

- rezerve de reevaluare preluate în anul 2008 aferente terenului din comuna Tunari, județul Ilfov în suma de 1.970.288 lei;
- rezerve de reevaluare aferente terenului din comuna Tunari, județul Ilfov din anul 2013 în suma de 302.665 lei;
- rezerve de reevaluare aferente terenului din comuna Tunari, județul Ilfov din anul 2017 în suma de 3.656.277 lei;
- rezerve de reevaluare aferente construcțiilor din comuna Tunari, județul Ilfov din anul 2012 în suma de 100 lei.

Conform regulilor fiscale, rezervele din reevaluare devin taxabile la momentul vânzării investiției imobiliare reprezentând teren și construcții în Tunari.

3.3. Imobilizari financiare

Entitățile în care Societatea deține investiții pe termen lung:

Nume entitate	Natura relației	Procent de deținere la 1 ianuarie 2018	Procent de deținere la 31 decembrie 2018	Valoarea brută a investiției la 1 ianuarie 2018	Valoarea brută a investiției la 31 decembrie 2018	Entitate listată (D/N)
VERANDA OBOR S.A.	Control	99,99%	99,99%	208.175.000	208.175.000	N
INCERPLAST S.A.	Control	90.4696%	90.4696%	3.556.120	3.556.120	N
PRODPPLAST S.A.	Investiție pe termen lung	7.7753%	7.7753%	1.616.239	1.616.239	D
S.N.T.G.N.TRANSNGAZ S.A.	Investiție pe termen lung	0.0220%	0.0220%	448.318	448.318	D
OMV PETROM S.A.	Investiție pe termen lung	0.0017%	0.0017%	383.316	383.316	D
FONDUL PROPRIETATEA	Investiție pe termen lung	0.0004%	0.0004%	39.442	39.442	D
Total interese de participare				214.218.435	214.218.435	

Conform Hotărârii AGEA nr. 4 din 1.04.2010 Societatea a decis plasamente în acțiuni care s-au dovedit stabile fără variații mari de preț, cu potențial de creștere și plata de dividend cu randament peste media dobânzilor bancare.

La 31 decembrie 2018, imobilizarile financiare ale Societatii sunt dupa cum urmeaza:

Denumire		Valoarea bruta				Ajustari de valoare				Valoarea contabila neta	
		Sold la 1.01.2018	Cresteri	Scaderi	Sold la 31.12.2018	Sold la 1.01.2018	Pierdere de valoare	Reversare	Sold la 31.12.2018	Sold la 1.01.2018	Sold la 31.12.2018
Investitii pe termen lung – actiuni detinute la filiale	VERANDA OBOR S.A.	208.175.000	-	-	208.175.000	-	-	-	-	208.175.000	208.175.000
Investitii pe termen lung – actiuni detinute la filiale	INCERPLAST S.A.	3.556.120	-	-	3.556.120	3.556.120	-	-	3.556.120	-	-
Investitii pe termen lung –	PRODPPLAST S.A.	1.616.239	-	-	1.616.239	-	-	-	-	1.616.239	1.616.239
Investitii pe termen lung	S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.	448.318	-	-	448.318	-	-	-	-	448.318	448.318
Investitii pe termen lung	OMV PETROM S.A.	383.316	-	-	383.316	130.146	-	-	130.146	253.170	253.170
Investitii pe termen lung	FONDUL PROPRIETATEA	39.442	-	-	39.442	-	-	-	-	39.442	39.442
Alte imobilizari	Garantie chirie	4.553	-	4.553	0	-	-	-	-	4.553	0
Total		214.222.988	-	4.553	214.218.435	3.686.266	-	-	3.686.266	210.536.722	210.532.169

La 31 decembrie 2018 Societatea are inregistrate ca si imobilizari financiare investitii pe termen lung avand o valoare neta contabila de 210.532.169 lei (2017: 210.532.169 lei) precum si o garantie achitata catre proprietarul imobilului inchiriat in suma de 0 lei (2017: 4.553 lei).
 La 31 decembrie 2018 si 31 decembrie 2017 actiunile detinute de Societate si tranzactionate pe piete financiare sunt pastrate la Depozitarul Central sau in portofoliul brokerilor.

Investiții în subsidiara Veranda Obor SA

În cursul anului 2014 Consiliul de Administrație a hotărât înființarea unei societăți de proiect (Veranda Obor S.R.L.) sub forma juridică de societate cu răspundere limitată având ca unic asociat Societatea în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A., anterior denumită Prodplast Imobiliare SA, nr. 5 din data de 13.08.2014. În cadrul Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 5 din data de 13.08.2014 acționarii Societății au aprobat participarea Societății, prin aportarea imobilului din str. Ziduri Moși nr. 23, sector 2, Mun. București, la valoarea stabilită potrivit Legii privind societățile nr. 31/1990, la constituirea unei societăți cu răspundere limitată sau pe acțiuni, incorporată în România sau în străinătate, având ca scop dezvoltarea și promovarea proiectului imobiliar inițiat de Societate pe respectivul amplasament, împreună cu alte persoane fizice și/sau juridice care vor fi selectate și cooptate de către Consiliul de Administrație al Societății.

Astfel, Societatea a procedat la incorporarea societății cu răspundere limitată Veranda Obor S.R.L., înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J40/10838/2014, având cod unic de înregistrare 33599063, cu sediul social situat în str. Ziduri Moși nr. 23, Pavilion Administrativ, parter, sector 2, România ("Veranda").

Majorarea capitalului social al Veranda în anul 2014 cu o valoare totală de 145.298.000 lei, de la 2.000 lei la 145.300.000 lei, a fost realizată prin aport în numerar în valoare totală de 2.153.000 lei și aport în natură, constând în proprietatea imobiliară, în valoare de 143.145.000 lei.

În vederea transferului proprietății imobiliare, în data de 09.10.2014 Consiliul de Administrație a aprobat raportul de evaluare nr. 7772/08.10.2014 pregătit de Darian DRS S.A. Cluj Napoca și rezultatele evaluării proprietății imobiliare, astfel cum au fost prezentate în raport, după cum urmează:

Valoarea justă a proprietății imobiliare la data transferului = 32.448.889 euro, echivalentă la 143.145.000 lei

În cursul anului 2015 prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății din 18.02.2015 s-a aprobat punerea la dispoziția Veranda Obor a sumelor de bani necesare dezvoltării Proiectului Imobiliar și prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății din 02.11.2015, acționarii societății au decis modificarea formei juridice a Veranda Obor din societate cu răspundere limitată în societate pe acțiuni și extinderea plafonului de 46.000.000 lei aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății din 18.02.2015 la suma maximă de 56.500.000 lei.

Consiliul de Administrație a hotărât:

- în data de 18.09.2015 majorarea capitalului social al societății Veranda Obor, de la valoarea de 145.300.000 lei la noua valoare de 162.981.850 lei prin subscriere în suma de 17.681.850 RON de către Societate;
- în data de 12.10.2015 majorarea capitalului social al societății Veranda Obor, de la valoarea de 162.981.850 lei la noua valoare de 169.356.850 lei prin compensarea cu întreaga valoare a Creanței în suma de 6.375.000 lei, detinute de Societate asupra Veranda Obor;
- în data de 11.11.2015 majorarea capitalului social al societății Veranda Obor, de la valoarea de 169.356.850 lei la noua valoare de 169.356.860 lei prin subscriere în suma 10 lei de către un nou acționar, corespunzătoare momentului în care Veranda Obor și-a modificat forma juridică din societate cu răspundere limitată în societate pe acțiuni;
- în data de 17.12.2015 majorarea capitalului social al societății Veranda Obor, de la valoarea de 169.356.860 lei la noua valoare de 208.175.010 lei prin subscriere în suma de 38.818.150 lei de către Societate.

Ultimul exercițiu financiar pentru care au fost aprobate situațiile financiare ale filialei Veranda Obor este cel încheiat la 31 decembrie 2017; conform acelor situații financiare, capitalul subscris vărsat al filialei este de 208.175.010 lei, capitalurile sale totale sunt în valoare de 231.778.122 lei.

Construcția centrului comercial dezvoltat de Veranda Obor SA a început în cursul anului 2015 și a fost finalizată în anul 2016. În luna octombrie 2016 a fost dat în folosință centrul comercial Veranda Mall situat în Str. Ziduri Moși nr. 23, Sector 2, București, România. Centru comercial este dispus pe 2S + P + 2E cu o suprafață închirială de 27,937 mp și conține spații comerciale închiriate terților. Spațiul comercial include magazine, spații de depozitare, terase. În anul 2017 managerul centrului comercial a fost CBRE Real Estate Consultancy SRL, începând cu luna februarie 2018 managerul centrului comercial este Veranda Asset Management SRL.

La data de 31 decembrie 2018 investiția în acțiunile subsidiarei erau în valoare de 208.175.000 lei.

Investiția în acțiunile filialei este înregistrată la cost în situațiile financiare individuale ale Societății. La data de 31 decembrie 2018, conducerea Societății a realizat o analiză pentru a determina dacă există indicii de depreciere legate de această investiție, prin compararea valorii contabile a investiției cu activele nete ale filialei. În urma acestei analize conducerea nu a identificat existența unor indicii de depreciere a acestei investiții la 31 decembrie în 2018. Filiala deține o investiție imobiliară care este înregistrată la valoarea reevaluată în situațiile financiare ale filialei și pentru care s-a pregătit un raport de evaluare de către un evaluator extern la 31 decembrie 2016 și o analiză de piață pregătită de același evaluator la 31 Decembrie 2017 și 31 Decembrie 2018, care menționează că nu au existat indicii care să ducă la modificări semnificative ale valorii investiției imobiliare. Analiza de piață s-a bazat, printre altele, pe analizarea veniturilor din închiriere, analiza ratelor de capitalizare și evoluția pieței imobiliare în 2016-2017-2018.

Societatea a analizat valoarea contabilă netă înregistrată la data bilanțului și pentru alte imobilizări financiare, pentru a evalua posibilitatea existenței unei deprecieri a acestora, ce ar putea atrage înregistrarea unei ajustări pentru depreciere. Pe baza acestei evaluări (bazată pe cotațiile de piață ale acțiunilor deținute sau situația financiară a societăților în care deține investițiile) nu a identificat existența unor indicii de depreciere a acestor investiții la 31 decembrie în 2018.

La 31 decembrie 2018 ajustările cumulate pentru deprecierea altor imobilizărilor financiare sunt în sumă de 3.686.266 lei (31 decembrie 2017: 3.686.266 lei).

Nota 4: Creante

La 31 decembrie 2018 creanțele Societății sunt după cum urmează:

	Creante	1 ianuarie 2018	31 decembrie 2018	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2018	
				Sub 1 an	Peste 1 an
1	Creante comerciale –terți	5.000	-	-	-
2	Sume de încasat de la entitățile afiliate	669.054	375.135	375.135	-
3	Total creante comerciale	674.054	375.135	375.135	-
4	Ajustări de depreciere pentru creante comerciale	-	-	-	-
5=3-4	Creante comerciale, net	674.054	375.135	375.135	-
6	Alte creante și debite	6.045	4.890	4.890	-
7	Total alte creante	6.045	4.890	4.890	-
8	Ajustări de valoare pentru alte creante	-	-	-	-
9=7-8	Alte creante, net	6.045	4.890	4.890	-
10=5+9	Total creante comerciale și alte creante	680.099	380.025	380.025	-

Pentru sumele de încasat de la părțile legate, a se vedea Nota 12 „Informații cu privire la relațiile cu părțile legate”.

Linia de alte creante net este detaliata in tabelul urmator:

Creante	1 ianuarie 2018	31 decembrie 2018	Termen de lichiditate	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Alte creante cu bugetul statului	3.937	3.937	0	3.937
Alte creante	0	0	0	-
TVA de recuperat	2.108	953	953	-
Total alte creante	6.045	4.890	953	3.937
Ajustari de valoare pentru alte creante	-	-	-	-
Alte creante, net	6.045	4.890	953	3.937

Nota 5: Casa si conturi la banci

	Sold la 1 ianuarie 2018	Sold la 31 decembrie 2018
Conturi la banci in lei	1.607.257	1.856.781
Conturi la banci in valuta	925	553
Numerar in casa	430	375
Total	1.608.612	1.857.709

Nota 6: Datorii

La 31 decembrie 2018 datoriile Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Datorii	Sold la 1 ianuarie 2018	Sold la 31 decembrie 2018	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2018		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
1	Datorii comerciale - terti	6.080	900	900	-	-
2	Total datorii comerciale	6.080	900	900	-	-
3	Alte datorii inclusiv datorii fiscale si datorii privind asigurari sociale	228.843	145.575	145.575	-	-
4	Total	234.923	146.475	146.475	-	-

Linia de alte datorii este detaliata in tabelul urmator:

Datorii	Sold la 1 ianuarie 2018	Sold la 31 decembrie 2018	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Salarii si datorii asimilate	121.828	83.156	83.156		
TVA neexigibil	106.788	59.895	59.895		
Impozit pe profit	-	-	-	-	-
Impozit nerezidenti	167	69	69		
Alte datorii cu bugetul de stat	60	2.455	2.455		
Total alte datorii	228.843	145.575	145.575	-	-

Nota 7: Capital si rezerve

Capitalul social subscris si varsat in valoare de 77.363.547 lei la 31 decembrie 2018 (31 decembrie 2017: 77.363.547 lei) este fomat din 77.363.547 actiuni, fiecare cu o valoare nominala de 1 leu.

	Sold la 1 ianuarie 2018	Sold la 31 decembrie 2018
	Numar	Numar
Capital subscris actiuni ordinare	77.363.547	77.363.547
	Lei	Lei
Valoare nominala actiuni ordinare	1	1
Valoare capital social	77.363.547	77.363.547

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 31 decembrie 2018.

Structura principalilor actionari

Actionariatul PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. este numeros si diversificat in structura sa.

Structura actionariatului la data de 31 decembrie 2018 este urmatoarea:

- SIF MOLDOVA, o societate de investitii financiare de tip inchis constituita in conformitate cu prevederile Legii nr. 133/1996 pentru transformarea Fondurilor Proprietatii Private in Societati de Investitii Financiare, incadrata in categoria "Alte Organisme de Plasament Colectiv (AOPC)", atestata de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare/Autoritatea de Supraveghere Financiara cu Atestat nr. 258/14.12.2005, cu sediul in Municipiul Bacau, str. Pictor Theodor Aman, nr. 94C, jud. Bacau, Romania, J04/2400/1992, CIF 2816642, detine 24.307.608 actiuni, reprezentand 31,4200% din capitalul social;
- NORD S.A., persoana juridica romana, cu sediul in Bucuresti, str. Calea Grivitei nr.8-10, parter, biroul 1, sector 1, Romania, J40/693/1991, CUI 1558154, detine 24.010.929 actiuni, reprezentand 31,0365% din capitalul social;
- ROMANIAN EQUITY PARTNERS COOPERATIEF, persoana juridica olandeza, cu sediul in Amsterdam, str. Jan Van Goyenkade nr. 8, Olanda, cod de identificare 34364876, detine 19.354.692 actiuni, reprezentand 25,0178% din capitalul social;
- PRODPLAST S.A., persoana juridica romana, cu sediul in jud. Ilfov, Oras Buftea, Sos. Bucuresti-Tirgoviste, nr.1, Romania, J23/835/2018, CUI 108, detine 8.096.618 actiuni, reprezentand 10,4657% din capitalul social;

Actionarii Societatii sunt:

	Sold la 01 ianuarie 2018	%	Sold la 31 decembrie 2018	%
SIF Moldova	24.307.608	31,419976	24.307.608	31,4200
Nord S.A.	24.010.929	31,036489	24.010.929	31,0365
Romanian Equity Partners Cooperatief	19.354.692	25,017845	19.354.692	25,0178
Prodplast S.A.	8.096.618	10,465676	8.096.618	10,4657
Alti detinatori – persoane fizice	1.523.626	1,969437	1.523.606	1,9694
Alti detinatori – persoane juridice	70.074	0,090577	70.094	0,0906
Total	77.363.547	100	77.363.547	100

Actiuni rascumparabile

Societatea nu are actiuni rascumparabile la 31 decembrie 2018 (2017: nu exista actiuni rascumparabile).

Prime de capital

Primele de capital in valoare de 36.329 lei la 31 decembrie 2018 (2017: 36.329 lei) cuprind primele de emisiune determinate ca diferenta intre pretul de emisiune de 1,01 lei a 3.632.782 noi actiuni emise in cursul anului 2015, in cadrul etapei a doua de majorare a capitalului social, si valoarea acestora nominala de 1 leu/ actiune.

Rezerve din reevaluare

Conform regulilor fiscale, rezervele din reevaluare devin taxabile la momentul vanzarii terenului. (a se vedea si Nota 3 Active imobilizate).

Rezultatul exercitiului si repartizarea profitului

Repartizarea profitului	2017	2018
Rezultat reportat de repartizat la inceputul exercitiului financiar	-	-
Profit net de repartizat	-	51.317
- rezerva legala	-	2.671
- acoperirea pierderii contabile aferente anului 2013	-	48.646
Profit nerepartizat, rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul exercitiului financiar	-	-

La 31 decembrie 2017 Societatea a inregistrat pierdere neta in suma de 1.762.094 lei.

La 31 decembrie 2018 Societatea a inregistrat profit net in suma de 51.317 lei. A fost constituita rezerva legala in suma de 2.671 lei in limita de 5% aplicata profitului brut in suma de 53.415 lei. Propunerea Consiliului de Administratie spre aprobarea AGA stabilita pentru data de 24/25 aprilie 2019 in ceea ce priveste repartizarea profitului net nerepartizat in suma de 48.646 lei aferent anului 2018 este dupa cum urmeaza:

- acoperirea unei parti din pierderea contabila a anului 2013 48.646 lei

Nota 8: Cifra de afaceri

Cifra de afaceri de 1.125.759 lei in anul 2018 (2017: 1.563.411 lei) a fost realizata ca urmare a contractelor incheiate intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (filiala a Societatii) dupa cum urmeaza:

- contractului de asistenta privind extinderea centrului comercial Veranda Shop&Stay Obor incheiat in data de 16.01.2017, in suma de 839.362 lei, reprezentand 74,56% din cifra de afaceri.
- contractul de prestari servicii pentru serviciile de administrare de imobil incheiat in data de 31.01.2017, in suma de 286.397 lei, reprezentand 25,44% din cifra de afaceri.

Nota 9: Alte venituri

Alte venituri in suma de 136.602 lei pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 (2017: 169.457 lei) cuprind:

- venituri din imobilizari financiare (dividende) in suma de 136.555 lei (2017: 169.121 lei);
- venituri din diferente de curs valutar in suma de 10 lei (2017: 38 lei);
- alte venituri: 37 lei (2017: 298 lei).

Nota 10: Cheltuieli cu personalul și informații privind salariații, membrii organelor de administrație, conducere și supraveghere

10.1 Administratorii

Administrarea societății în anul 2018 a fost asigurată de un consiliu de administrație, a cărui componentă a fost după cum urmează:

Nr. crt.	Administrator	Funcția	Perioada	Data Hot. AGA/CA
1	Mihaela Ramona Popescu	Președinte CA	01.01.2018 – 31.12.2018	14.08.2014
2	Mikhaela Albastrel	Membru CA	01.01.2018 – 31.12.2018	27.04.2017
3	Lucian Caruceri	Membru CA	16.02.2018 – 26.04.2018	16.02.2018
4	Andrei Mihai Pogonaru	Membru CA	01.01.2018 – 15.02.2018	04.01.2016
5	Andrei Mihai Pogonaru	Membru CA	27.04.2018 – 31.12.2018	26.04.2018

Nr. Crt	Nume și prenume	Vârstă	Calificare	Experiență profesională	Funcția și vechimea în funcție
1.	Mihaela Ramona Popescu	43	Economist	Director economic PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. (2009 – până la data numirii în CA, 20.01.2014)	Președinte CA 19.08.2014 - prezent
2.	Mikhaela Albastrel	58	Inginer	Analist investiții TESATORIIILE REUNITE SA 2016 – PREZENT	Membru CA 27.04.2017 - prezent
3.	Lucian Caruceri	33	Consilier juridic	Consilier juridic PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A. (2015 – până la data numirii în CA, 16.02. 2018; 27.04.2018 - prezent)	Membru CA 16.02.2018 – 26.04.2018
4.	Andrei Mihai Pogonaru	35	Matematica financiară	Membru CA PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A 19.08.2014 -21.09.2015; 04.01.2016 - 15.02.2018; 27.04.2018 - prezent	Membru CA 04.01.2016 - 15.02.2018 27.04.2018- prezent

În cursul anului 2018 nu s-au acordat avansuri și credite membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere.

În Februarie 2018, dl. Andrei Mihai Pogonaru a demisionat din motive personale din funcția de Director General al Societății. Tot la această dată, a demisionat și din funcția de membru al Consiliului de Administrație și Administrator al Societății. Un nou mandat a fost început de la această dată de către dna. Aurora Voiculescu, ca Director General pentru o perioadă de până la 31 decembrie 2018. Începând cu această dată dl. Lucian Caruceri a fost desemnat în funcția de Administrator al Societății și membru interimar al Consiliului de Administrație până la data de 30 aprilie 2018.

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din data de 26.04.2018 a ales ca membru în Consiliul de Administrație pe dl. Andrei Mihai Pogonaru.

Consiliul de Administrație în data de 21.12.2018 a prelungit mandatul Directorului General d-na Aurora Voiculescu până la 31.12.2019.

10.2 Salariatii

Numarul mediu de salariați este de 6 (2017: 7). Salariile și indemnizațiile platite sau de platit, aferente exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2018 sunt în suma de 944.670 lei (2017: 1.941.836 lei), iar cheltuielile cu asigurările sociale sunt în suma de 21.239 lei (2017: 434.991 lei).

Nota 11: Alte cheltuieli

Alte cheltuieli în suma de 222.910 lei pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018 (2017: 1.099.753 lei) cuprind:

- cheltuieli de exploatare în suma de 222.901 lei (2017: 1.098.722 lei)
- cheltuieli cu diferențe de curs valutar în suma de 9 lei (2017: 15 lei);
- alte cheltuieli financiare în suma de 0 lei (2017: 1.016 lei);

Nota 12: Informații privind relațiile cu partile legate

Societatea detine interese de participare în cadrul societăților Veranda Obor SA și Incerplast SA.

Veranda Obor SA:

- Sediul social: București Sectorul 2, Strada Ziduri Moși nr.23;
- Obiect principal de activitate: Dezvoltare (promovare) imobiliară (Cod CAEN 4110).

Cota de participare la capitalul social al Veranda Obor SA este de 99,99%. Capitalul social al Veranda Obor SA este de 208.175.000 lei integral vărsat la 31 decembrie 2018.

În ceea ce privește societatea Incerplast SA, cota de participare la capitalul social al acesteia este de 90,4696%.

12.1 Sume datorate și de primit de la partile legate

Societatea are creanțe de la partile legate Veranda Obor SA în suma de 375.135 lei reprezentând venituri din asistență privind extinderea Veranda Mall - 249.843 lei și venituri servicii privind administrarea de imobil Veranda Mall - 125.291 lei.

12.2 Informații cu privire la tranzacțiile cu partile legate

2018

Nume societate	Natura relației	Tip tranzacții	Valoare
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Venituri asistență privind extinderea Veranda Mall	998.841 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Venituri servicii privind administrarea de imobil Veranda Mall	340.812 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Cheltuieli cu chiria sediu social	16.437 lei

2017

Nume societate	Natura relației	Tip tranzacții	Valoare
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Venituri asistență privind extinderea Veranda Mall	983.971 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Venituri servicii privind administrarea de imobil Veranda Mall	876.488 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Cheltuieli cu chiria sediu social	30.345 lei

Nota 13: Evenimente ulterioare

Nu exista alte situatii semnificative care sa fie prezentate, cu exceptia celor mentionate in Nota 10.1 privind schimbarile in administratori si director general.

Nota 14: Contingente

14.1. Garantii acordate

In anul 2018 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, urmatoarele contracte de credit bancar si de garantie:

- Contract de Credit cu CEC Bank SA, in suma maxima de 25.000.000 Euro, in scopul refinantarii integrale a sumelor datorate catre Raiffeisen Bank International AG si Raiffeisen Bank S.A. in baza documentelor detaliate mai jos;
- Contract de Credit cu CEC Bank SA, in suma maxima de 9.000.000 Euro, in scopul finantarii/refinantarii partiale a costurilor de dezvoltare a proiectului de extindere a centrului comercial Veranda Mall;
- Contract de Credit cu CEC Bank SA, in suma maxima de 6.900.000 lei, in scopul finantarii partiale a taxei pe valoare adaugata aferenta costurilor de dezvoltare a proiectului de extindere a centrului comercial Veranda Mall;
- Contracte de ipoteca mobiliara (in numar de trei) asupra tuturor actiunilor prezente si viitoare, detinute sau care vor fi detinute de catre Societate in capitalul social al Veranda Obor SA, precum si asupra tuturor dividendelor prezente si viitoare sau altor distribuii ale Imprumutatului, garantie constituita individual pentru fiecare din cele trei Contracte de Credit de mai sus;

La momentul semnarii acestor Contracte de Credit si a refinantarii integrale a sumelor datorate catre Raiffeisen Bank International AG si Raiffeisen Bank S.A., orice obligatii sau garantii asumate sau constituite de catre Societate in favoarea acestor institutii finantatoare au fost stinse sau eliberate, dupa caz.

In anii 2016 si 2017 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, acte aditionale la Contractul de Credit si la Contractul de Credit pentru TVA prin care:

- Transa A a facilitatii de credit a fost majorata pana la suma de 27.300.000 EURO (i.e., Transa A), cu posibilitatea de a fi majorata pana la suma de 28.500.000 EURO (i.e., Transa B);
- suma maxima a facilitatii de credit a fost majorata pana la echivalentul in lei a 3.500.000 EUR, cu scopul finantarii/ refinantarii cheltuielilor de taxa pe valoare adaugata efectuate.
- s-a extins data limita pentru finalizarea proiectului Veranda Mall ce este luata in considerare de Partile Finantatoare pentru analiza indeplinirii de catre Veranda Obor a obligatiilor asumate conform Contractului de Credit si a Contractului de Credit pentru TVA, de la data de 31.01.2017 la data de 30.06.2017 respectiv la data de 31.08.2017.

In anul 2016 Societatea a semnat, in calitate de actionar majoritar al Veranda Obor SA si in calitate de garant, urmatoarele contracte de credit bancar si de garantie:

- un contract de credit la termen, printre altii cu Raiffeisen Bank International AG si Raiffeisen Bank S.A. prin care partile finantatoare au convenit sa puna la dispozitia Veranda Obor SA o facilitate de credit in suma totala care sa nu depaseasca 25.500.000 EURO (i.e., Transa A), cu posibilitatea de a fi majorata pana la suma de 28.500.000 EURO (i.e., Transa B).
- un contract de facilitate de credit de tip revolving cu Raiffeisen Bank S.A. in calitate de imprumutator prin care Raiffeisen Bank S.A. a convenit sa puna la dispozitia Veranda Obor SA o facilitate de tip revolving in suma de pana la echivalentul in lei a 2.500.000 EUR.
- contract de subordonare, cu scopul de a subordona plata anumitor datorii ale Veranda Obor SA catre Societate rambursarii in totalitate a sumelor datorate in baza Documentelor de Finantare.

- contract de ipoteca mobilier asupra tuturor actiunilor prezente si viitoare, detinute sau care vor fi detinute de catre Societate in capitalul social al Veranda Obor SA, precum si asupra tuturor dividendelor prezente si viitoare sau altor distribuii ale Imprumutatului, împreună cu toate drepturile, veniturile si creantele prezente si viitoare nascute din sau in legatura cu bunurile de mai sus.

14.2. Taxare

Toate sumele datorate Statului pentru taxe si impozite au fost platite sau inregistrate la data bilantului. Sistemul fiscal din Romania este in curs de consolidare si armonizare cu legislatia europeana, putand exista interpretari diferite ale autoritatilor in legatura cu legislatia fiscala, care pot da nastere la impozite, taxe si penalitati suplimentare. In cazul in care autoritatile statului descopera incalcare ale prevederilor legale din Romania, acestea pot determina dupa caz: confiscarea sumelor in cauza, impunerea obligatiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorari de intarziere (aplicate la sumele de plata efectiv ramase). Prin urmare, sanctiunile fiscale rezultate din incalcare ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de platit catre Stat.

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele, penalitatile si dobanzile penalizatoare, in masura in care este cazul.

In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.

In anul 2018, Societatea nu a avut inspectie fiscala

14.3. Pretul de transfer

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”.

Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata” si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata.

14.4. Pretentii de natura juridica

Nu exista pretentii de natura juridica semnificative.

14.5. Riscuri financiare

14.5.1. Riscul ratei dobanzii

Societatea nu are imprumuturi purtatoare de dobanda variabila.

14.5.2. Riscul variatiilor de curs valutar

Societatea nu are tranzactii semnificative intr-o alta moneda decat moneda functionala (RON).

14.5.3. Riscul de credit

Societatea desfășoară relații comerciale numai cu terți recunoscuți, care justifică finanțarea pe credit. Politica Societății este ca toți clienții care doresc să desfășoare relații comerciale în condiții de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Mai multe decât atât, soldurile de creanțe sunt monitorizate permanent, având ca rezultat o expunere nesemnificativă a Societății la riscul unor creanțe neincasabile.

Situațiile financiare de la pagina 3 la pagina 32 au fost autorizate de Consiliul de Administrație din data de 20 Martie 2019 pentru aprobarea AGA la data de 24/25 Aprilie, 2019.

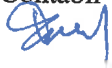
Director General,

Voiculescu Aurora



Intocmit,

Diaconescu Narcisa
Expert Contabil Verificator



Presedintele Consiliului de Administratie,
Popescu Mihaela Ramona

