

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 2022**

Bifati numai dacă este cazul: ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti ☐ Sucursala ☐ GIE - grupuri de interes economic ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris		S1005_A1.0.0 /03.02.2023		Tip situație financiară : UU			
		☒ An ☐ Semestru		Anul 2022			
				Suma de control 77.363.547			
Entitatea PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.							
Adresa	Județ Bucuresti		Sector Sector 2		Localitate BUCURESTI		
	Strada ZIDURI MOSI		Nr. 23	Bloc	Scara	Ap. B.3	Telefon 0212521077
Număr din registrul comerțului J40/17508/2008		Cod unic de inregistrare		24599480			
Forma de proprietate		Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442)					
34--Societati pe actiuni		Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)		529900E7UBX0VAIOBL91			
4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară		Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)					
4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară							
☒ Situatii financiare anuale (entitați 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 simplificate încheiate la 31.12.2022 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(2) 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 PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE F30 - DATE INFORMATIVE F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE							
Indicatori :		Capitaluri - total		218.616.207			
		Capital subscris		77.363.547			
		Profit/ pierdere		171.913			
ADMINISTRATOR,						INTOCMIT,	
Numele si prenumele		Numele si prenumele					
VOICULESCU AURORA		ROMCONTEXPERT SRL					
Semnătura		Calitatea					
		22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR					
		Nr.de inregistrare in organismul profesional					
		207					
Entitatea are obligația legală de auditare a situatiilor financiare anuale?		☒ DA ☐ NU					
Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situatiilor financiare anuale?		☐ DA ☒ NU					
AUDITOR						CIF/ CUI membru CECCAR	
Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit		7487052				Semnătura	
DELOITTE AUDIT SRL							
Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS		CIF/ CUI				Situatiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii	
FA 25		7756924				HARLEA ADRIANA-SORELA Digitally signed by HARLEA ADRIANA-SORELA Date: 2023.03.17 19:04:51 +02'00' Semnătura electronica	
Entitatea are obligația legală de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori ?		☐ DA ☒ NU				Formular VALIDAT	

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2022

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr. 4268/ 2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2022	31.12.2022
(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	5.354	4.001
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	7.456.008	7.462.382
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	210.532.169	210.532.169
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	217.993.531	217.998.552
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		
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)	362.375	362.824
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	362.375	362.824
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	255.233	387.227
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	617.608	750.051
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	8.252	3.564
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	8.252	3.564
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+467+473***+509+5186+519)	15	13	150.972	110.394
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	474.888	643.221
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	218.468.419	218.641.773
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16		
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17	24.125	25.566
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		

		F10 - pag. 2		
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (din ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	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	6.937.712	6.937.712
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	699.272	707.868
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	133.301.443	133.407.434
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	111.570	171.913
SOLD D (ct. 121)	46	44		
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	5.579	8.596
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	218.444.294	218.616.207
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	218.444.294	218.616.207

*) 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 si prenumele

VOICULESCU AURORA

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ROMCONTEXPERT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

207

CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2022

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.4268/ 2022	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2021	2022
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766)	01	01	1.184.538	1.185.918
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	1.184.538	1.185.918
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	03	02	55.429	118.305
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	04	03		
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645 + 646)	05	04	925.533	809.872
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 7818 - 786)	06	05	-11.164	8.751
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 + 666 + 667 + 668) , din care:	07	06	214.028	313.687
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	08	06a (302)		
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	09	06b (303)		
7. Impozite (ct.691 + 694 + 695 + 698)	10	07		
8. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct.794)	09	07a (304)		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07+07a)	10	08	111.570	171.913
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02-07a)	11	09	0	0

*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

**) Rd. 01 (cf.OMF nr.4268/ 2022) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

***) Rd. 03 (cf.OMF nr.4268/ 2022) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decăt cele aferente cifrei de afaceri.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

VOICULESCU AURORA

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ROMCONTEXPERT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

207

CUPRINS:**Pagina****Situații financiare individuale**

Bilantul prescurtat	3 - 4
Contul de profit și pierdere prescurtat	5
Situația modificărilor capitalului propriu	6
Note explicative la situațiile financiare individuale	7–33

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU**la data de 31 decembrie 2022**

Denumirea elementului		Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
			Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A		1	2	3	4	5	6
Capital subscris		77.363.547	-	-	-	-	77.363.547
Prime de capital		36.329	-	-	-	-	36.329
Rezerve din reevaluare		6.937.712	-	-	-	-	6.937.712
Rezerve legale		282.186	8.596	8.596	-	-	290.782
Alte rezerve		417.086	-	-	-	-	417.086
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	-	-	-	-	-	-
	Sold D	3.953.920	-	-	105.991	105.991	3.847.929
Rezultatul exercitiului financiar	Sold C	111.570	171.913	-	111.570	111.570	171.913
	Sold D	-		-	-	-	-
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C	137.255.363	-	-	-	-	137.255.363
Repartizarea profitului		(5.579)	(8.596)	(8.596)	(5.579)	(5.579)	(8.596)
Total capitaluri proprii		218.444.294	171.913	-	-	-	218.616.207

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU**la data de 31 decembrie 2021**

Denumirea elementului		Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
			Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A		1	2	3	4	5	6
Capital subscris		77.363.547	-	-	-	-	77.363.547
Prime de capital		36.329	-	-	-	-	36.329
Rezerve din reevaluare		6.937.712	-	-	-	-	6.937.712
Rezerve legale		276.607	5.579	5.579	-	-	282.186
Alte rezerve		417.086	-	-	-	-	417.086
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	-			-	-	-
	Sold D	3.586.406	367.514	367.514	-	-	3.953.920
Rezultatul exercitiului financiar	Sold C	-	111.570	-	-	-	111.570
	Sold D	367.514		-	367.514	367.514	-
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	Sold C	137.255.363	-	-	-	-	137.255.363
Repartizarea profitului		-	(5.579)	(5.579)	-	-	(5.579)
Total capitaluri proprii		218.332.724	(255.944)	(367.514)	(367.514)	(367.514)	218.444.294

Situatiile financiare de la pagina 3 la pagina 31 au fost autorizate de Consiliul de Administratie din date de 23 Martie 2023 pentru aprobarea AGA la data de 27 Aprilie, 2023.

Director General,

Voiculescu Aurora

Intocmit,

Romcontexpert SRL, prin Harlea Adriana Sorela

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 partile 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 2022 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 31 au fost autorizate de Consiliul de Administrație din data de 23 Martie 2023 pentru aprobarea AGA stabilită la data de 27/28 Aprilie, 2023.

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

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

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

Societatea are filiale, dar nu este necesar să pregătească situații financiare consolidate conform cerințelor OMFP 1802/2014.

Înregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare individuale efectuate în lei ("RON").

Situațiile financiare individuale anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De asemenea, situațiile financiare individuale nu sunt menite să prezinte rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare individuale anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

2.2. Principii contabile semnificative

Situațiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

Principiul continuității activității

Societatea își va continua în mod normal funcționarea fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității.

Principiul permanenței metodelor

Societatea aplică consecvent de la un exercitiu financiar la altul politicile contabile și metodele de evaluare.

Principiul prudenței

La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoașterea și evaluarea s-a realizat pe o bază prudentă și, în special:

- în contul de profit și 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 și data întocmirii acestuia;
- deprecierile au fost recunoscute, indiferent dacă rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilității de angajamente

Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente au fost recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele s-au produs (și nu pe măsura ce numerarul sau echivalentul sau a fost încasat sau plătit) și au fost înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

Au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercitiului, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.

Veniturile și cheltuielile care au rezultat direct și concomitent din aceeași tranzacție au fost recunoscute simultan în contabilitate, prin asocierea directă între cheltuielile și veniturile aferente, cu evidențierea distinctă a acestor venituri și cheltuieli.

Principiul intangibilității

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 nesemnificative.

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 2022 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2021. 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 analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea consideră ca Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

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 se 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 2022 și 31 decembrie 2021, au fost după cum urmează:

Moneda	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
RON/USD	4,6346	4,3707
RON/EUR	4,9474	4,9481

2.8. Imobilizări necorporale

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

CONCESIUNI, BREVETE, LICENȚE, MARCI COMERCIALE, DREPTURI ȘI ACTIVE SIMILARE

Concesiunile, brevetele, licențele, marcele 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. Marcile 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 in curs de executie reprezinta investitiile neterminate efectuate in regie proprie sau in antrepriza. Acestea se evalueaza la costul de productie sau costul de achizitie, dupa caz. Imobilizarile corporale in curs de executie se trec in categoria imobilizarilor finalizate dupa receptia, darea in folosinta sau punerea in functiune a acestora, dupa caz.

Imobilizarile corporale de natura mobilierului sunt evidentiata la cost, mai putin amortizarea cumulata si pierderile din depreciere.

Investitii imobiliare

Investitia imobiliara este proprietatea (un teren sau o cladire – ori o parte a unei cladiri – sau ambele) detinuta mai degraba pentru a obtine venituri din chirii sau pentru cresterea valorii capitalului, ori ambele, decat pentru a fi utilizata in producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori in scopuri administrative sau fi vanduta pe parcursul desfasurarii normale a activitatii.

Societatea a stabileste pe baza politicilor contabile si a rationamentului profesional, care dintre proprietatile imobiliare detinute indeplinesc conditiile pentru a fi incadrate la investitii imobiliare. Transferurile in sau din categoria investitiilor imobiliare se face daca si numai daca exista o modificare a utilizarii, evidentiata de inceperea utilizarii de catre posesor, pentru un transfer din categoria investitiilor imobiliare in categoria proprietatilor imobiliare utilizate de posesor; incheierea utilizarii de catre posesor, pentru un transfer din categoria proprietatilor imobiliare utilizate de posesor in categoria investitiilor imobiliare.

In cazul in care Societatea decide sa cedeze o investitie imobiliara, cu sau fara amenajari suplimentare, entitatea continua sa trateze proprietatea imobiliara ca investitie imobiliara pana in momentul in care aceasta este scoasa din evidenta.

Imobilizarile corporale de natura investitiilor imobiliare (terenuri si constructii) sunt prezentate la valoarea justa.

Terenurile detinute de Societate au fost dobandite ca urmare a divizarii societatii Prodplast S.A. in anul 2008. Valoarea de inregistrare a terenurilor la data preluarii de catre Societate a fost determinata pe baza protocolului de predare primire incheiat la data de 29 august 2008 intre Prodplast S.A si Societate. La preluarea activelor si pasivelor ca urmare a procesului de divizare, Societatea a preluat terenurile la valoarea lor justa, calculata in scopul stabilirii raportului de schimb, preluand si rezervele din reevaluare aferente. La 31 decembrie 2021 Societatea mai detine doar terenul din comuna Tunari, Jud. Ilfov. Valoarea justa la data aportului a fost substituita costului de achizitie incepand cu anul 2008 si pana la sfarsitul exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2012.

In anul 2013 s-a stabilit de catre conducerea Societatii modificarea politicii contabile a Societatii cu privire la evidentiarea terenurilor si s-a decis a se opta pentru prezentarea terenurilor la valoarea justa. Aceasta modificare a politicii contabile a Societatii a fost luata la initiativa conducerii Societatii considerand ca prezentarea terenurilor la valoarea justa ofera o informatie mai relevanta utilizatorilor situatiilor financiare decat prezentarea acestora la cost.

Reevaluarea terenurilor si constructiilor se face la sfarsitul exercitiului financiar pentru aducerea acestora la valoarea justa. Valorile constructiilor astfel determinate sunt amortizate incepand din 1 ianuarie al anului urmator anului in care a avut loc reevaluarea.

Daca un element de imobilizare corporala este reevaluat, toate celelalte active din grupa din care face parte trebuie reevaluate, cu exceptia situatiei cand nu exista nicio piata activa pentru acel activ. O grupa de imobilizari corporale cuprinde active de aceeasi natura si utilizari similare, aflate in exploatarea unei entitati. Daca valoarea justa a unei imobilizari corporale nu mai poate fi determinata prin referinta la o piata activa, valoarea activului prezentata in bilant trebuie sa fie valoarea sa reevaluat la data ultimei reevaluari, din care se scad ajustarile cumulate de valoare.

Reevaluarile de imobilizari corporale sunt facute cu suficienta regularitate, astfel incat valoarea contabila sa nu difere substantial de cea care ar fi determinata folosind valoarea justa de la data bilantului.

Surplusul din reevaluare inclus în rezerva 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 castig realizat. Castigul se considera realizat la scoaterea din evidența a activului pentru care s-a constituit rezerva 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, castigurile 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 excepția situației în care conducerea are intenția de a le păstra pentru o perioadă mai mică de 12 luni de la data bilanțului sau este necesar să fie vândute pentru a obține capital de exploatare, situații în care sunt incluse în active circulante. Imobilizările financiare se înregistrează inițial la costul de achiziție sau valoarea determinată prin contractul de dobândire a acestora.

Imobilizarile financiare se înregistrează ulterior la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare; ajustările pentru pierderi de valoare se recunosc pe seama contului de profit și pierdere. La data bilanțului Societatea analizează dacă sunt circumstanțe care pot indica pierderi de valoare, în cazul în care astfel de ajustări există, acestea sunt determinate de către conducerea Societății.

2.11. Deprecierea activelor imobilizate

DETERMINAREA PIERDERILOR DIN DEPRECIERE

Valoarea recuperabilă a activelor imobilizate corporale și necorporale este considerată valoarea cea mai mare dintre valoarea justă mai puțin costurile de vânzare și valoarea de utilizare. Estimarea valorii de utilizare a unui activ implică actualizarea fluxurilor de trezorerie viitoare estimate utilizând o rată de actualizare înainte de impozitare care reflectă evaluările curente de piață cu privire la valoarea în timp a banilor și riscurile specifice activului. În cazul unui activ care nu generează independent fluxuri de trezorerie semnificative, valoarea recuperabilă este determinată pentru unitatea generatoare de trezorerie careia activul îi aparține.

Valoarea contabilă a activelor imobilizate ale Societății este analizată la data fiecărui bilanț pentru a determina dacă există pierderi din deprecieri. Dacă o asemenea pierdere din deprecieri este probabilă, este estimată valoarea pierderilor din deprecieri.

Corectarea valorii imobilizărilor necorporale și corporale și aducerea lor la nivelul valorii de inventar se efectuează, în funcție de tipul de depreciere existentă, fie prin înregistrarea unei amortizări suplimentare, în cazul în care se constată o depreciere ireversibilă, fie prin constituirea sau suplimentarea ajustărilor pentru deprecieri, în cazul în care se constată o depreciere reversibilă a acestora.

RELUAREA AJUSTĂRILOR PENTRU PIERDERI DIN DEPRECIERE

O ajustare pentru depreciere a imobilizărilor este reluată în cazul în care s-a produs o schimbare a estimărilor utilizate pentru a determina valoarea recuperabilă.

O ajustare pentru depreciere poate fi reluată în măsura în care valoarea contabilă a activului nu depășește valoarea recuperabilă, mai puțin amortizarea, care ar fi fost determinată dacă ajustarea pentru depreciere nu ar fi fost recunoscută.

2.12. Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute și înregistrate inițial la valoarea conform facturilor, sau conform documentelor care atestă livrarea bunurilor, respectiv prestarea serviciilor.

Evaluarea valorii recuperabile a creanțelor la data bilanțului se face la valoarea lor probabilă de încasare sau de plată. Diferențele constatate în minus între valoarea de inventar stabilită la inventariere și valoarea contabilă a creanțelor se înregistrează în contabilitate pe seama ajustărilor pentru deprecieri. Ajustările pentru deprecieri sunt constituite când există dovezi conform cărora Societatea nu va putea încasa creanțele la scadența inițială acordată.

Pierderea din depreciere aferentă unei creanțe este reluată dacă creșterea ulterioară a valorii recuperabile poate fi legată de un eveniment care a avut loc după ce pierderea din depreciere a fost recunoscută.

2.13. Numerar și echivalente numerar

Disponibilitățile bănești sunt formate din numerar și conturi la bănci.

Pentru situația fluxului de numerar, numerarul și echivalentele acestuia cuprind numerar în casă și conturi la bănci.

2.14. *Datorii*

Obligațiile comerciale sunt înregistrate la cost, care reprezintă valoarea obligației ce va fi plătită în viitor pentru bunurile și serviciile primite, indiferent dacă au fost sau nu facturate către Societate.

2.15. *Provizioane*

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Societatea are o obligație curentă (legală sau implicită) generată de un eveniment anterior, este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru a onora obligația, iar datoria poate fi estimată în mod credibil.

2.16. *Pensii și beneficii ulterioare angajării*

În cadrul activității curente pe care o desfășoară, Societatea efectuează plăți către statul român în beneficiul angajaților săi. Toți salariații societății sunt incluși în planul de pensii al Statului Român. Societatea nu operează nicio altă schemă de pensii sau plan de beneficii post-pensionare și, în consecință, nu are nicio obligație în ceea ce privește pensiile. În plus, Societatea nu are obligația de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariați.

2.17. *Capital social*

Capitalul social compus din acțiuni comune este înregistrat la valoarea stabilită pe baza actelor de constituire și a documentelor justificative privind varsămintele de capital.

Acțiunile proprii răscumparate, potrivit legii, sunt prezentate în bilanț ca o corectie a capitalului propriu.

Castigurile sau pierderile legate de emiterea, răscumpararea, vânzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entității (acțiuni) sunt recunoscute direct în capitalurile proprii în liniile de „Castiguri / sau Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii”.

Societatea recunoaște modificările la capitalul social numai după aprobarea lor la Registrul Comerțului.

2.18. *Rezerve legale*

Se constituie în proporție de 5% din profitul brut de la sfârșitul anului până când rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social vărsat în conformitate cu prevederile legale.

2.19. *Dividende*

Dividendele sunt recunoscute ca datorie în perioada în care este aprobată repartizarea lor. Repartizarea dividendelor se face ulterior aprobării situațiilor 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.

Evidentierea in contabilitate a destinatiilor profitului contabil se efectueaza in anul urmator dupa adunarea generala a actionarilor care a aprobat repartizarea profitului, prin inregistrarea sumelor reprezentand dividende cuvenite actionarilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii.

2.21. *Instrumente financiare*

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

2.22. *Venituri*

VENITURILE DIN VANZAREA BUNURILOR

Veniturile din vanzari de bunuri se inregistreaza in momentul predarii bunurilor catre cumparatori, al livrarii lor pe baza facturii sau in alte conditii prevazute in contract, care atesta transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, catre clienti.

Veniturile din vanzarea bunurilor se recunosc in momentul in care sunt indeplinite urmatoarele conditii:

- a) Societatea a transferat cumparatorului riscurile si avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor
- b) Societatea nu mai gestioneaza bunurile vandute la nivelul la care ar fi facut-o, in mod normal, in cazul detinerii in proprietate a acestora si nici nu mai detine controlul efectiv asupra lor;
- c) marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil;
- d) este probabil ca beneficiile economice asociate tranzactiei sa fie generate catre entitate; si
- e) costurile tranzactiei pot fi evaluate in mod credibil.

Daca Societatea pastreaza doar un risc nesemnificativ aferent dreptului de proprietate, tranzactia reprezinta o vanzare si veniturile sunt recunoscute.

Momentul cand are loc transferul riscurilor si avantajelor semnificative aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor se determina in urma examinarii circumstantelor in care s-a desfasurat tranzactia, si termenilor din contractele de vanzare.

VENITURI DIN PRESTAREA SERVICIILOR

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie. Prestarea de servicii cuprinde inclusiv executarea de lucrari si orice alte operatiuni care nu pot fi considerate livrari de bunuri.

2.23. *Impozite si 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 aceluiași 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 aceluiași 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

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

Nota 3: Active imobilizate

Denumirea elementului de imobilizare	Valoare bruta *)					Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare*)				Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ianuarie 2022	Cresteri	Reevaluari	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 1 ianuarie 2022	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022
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	14.944	567		-	15.511	9.590	1.920	-	11.510	5.354	4.001
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte imobilizari	14.944	567		-	15.511	9.590	1.920	-	11.510	5.354	4.001
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imobilizari corporale	7.505.874	11.764	-	-	7.517.638	49.866	5.390	-	55.256	7.456.008	7.462.382
Investitii imobiliare - Terenuri	7.450.182	-	-	-	7.450.182	-	-	-	-	7.450.182	7.450.182
Investitii imobiliare - Constructii	100	-	-	-	100	-	-	-	-	100	100
Instalatii tehnice si masini	52.391	11.764	-	-	64.155	48.680	5.034	-	53.714	3.711	10.441
Alte instalatii, utilaje si mobilier	3.201	-	-	-	3.201	1.186	356	-	1.542	2.015	1.659
Avansuri si imobilizari corporale in curs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imobilizari financiare	214.218.435	-	-	-	214.218.435	3.686.266	-	-	3.686.266	210.532.169	210.532.169
TOTAL IMOBILIZARI	221.739.253	12.331	-	-	221.751.584	3.745.722	7.310	-	3.753.032	217.993.531	217.998.552

Toate sumele sunt exprimate in Lei.

3.1. IMOBILIZARI NECORPORALE

La 31 decembrie 2022, valoarea neta contabilă a imobilizărilor necorporale este de 4.001 lei (2021: 5.354 lei). Principalele imobilizări necorporale sunt reprezentate de marci, 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 marcele 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 2022 Societatea deține 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 2022 este de 7.450.182 lei (2021: 7.450.182 lei) iar valoarea construcțiilor la 31 decembrie 2022 este de 100 lei (2021: 100 lei).

Conform politicilor contabile ale Societății, investițiile imobiliare (terenul și construcțiile) sunt prezentate la valoarea lor justă la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021.

Reevaluarea imobilizărilor corporale

La data de 31 decembrie 2020 a avut loc o reevaluare a investiției imobiliare (terenului și construcțiilor) din comuna Tunari, județul Ilfov, aparținând Societății, realizată de către un expert evaluator (DARIAN DRS S.A. Cluj - Napoca, Str. Nicolae Cristea nr. 25, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J12/595/1991, 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. Aceasta 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 1.008.382 lei; rezervele din reevaluare aferente terenurilor au crescut cu o sumă de 1.008.382 lei.

La 31 decembrie 2022, conducerea Societății consideră că valoarea justă a investițiilor imobiliare nu diferă semnificativ de valoarea netă contabilă, bazându-se pe raportul de evaluare a investiției imobiliare (terenului și construcțiilor) din comuna Tunari, județul Ilfov, realizat de către un expert evaluator (DARIAN DRS S.A. Cluj - Napoca, Str. Nicolae Cristea nr. 25, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J12/595/1991, C.U.I. RO 201020), în conformitate cu OMF 1802/2014 cu modificările ulterioare și standardele naționale de evaluare emise de ANEVAR, raport care a pus în evidență faptul că valoarea justă exprimată în devize a activelor evaluate a rămas nemodificată.

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

Denumire	Nr. Inventar	Valoare contabilă netă 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 Galerie-Tunari (fort)	10015	100	100	-
Total		2.786.524	6.441.900	3.656.277

La data de 31 decembrie 2020 valoarea investiției imobiliare (terenul și construcția) aflate în sold a fost determinată pe baza raportului de reevaluare la sfârșitul anului 2020.

Denumire	Nr. Inventar	Valoare contabilă netă la 31.12.2020	Valoare reevaluată la 31.12.2020	Diferențe din reevaluare
Investiții imobiliare – Terenuri	Teren Tunari	6.441.800	7.450.182	1.008.382
Investiții imobiliare Galerie-Tunari (fort)	10015	100	100	-
Total		6.441.900	7.450.282	1.008.382

Rezervele din reevaluare în sold la 31 decembrie 2022 în sumă de 6.937.712 lei (31 decembrie 2021: 6.937.712 lei) cuprind:

- rezervele de reevaluare preluate în anul 2008 aferente terenului din comuna Tunari, județul Ilfov în sumă de 1.970.288 lei;
- rezervele de reevaluare aferente terenului din comuna Tunari, județul Ilfov din anul 2013 în sumă de 302.665 lei;
- rezervele de reevaluare aferente terenului din comuna Tunari, județul Ilfov din anul 2017 în sumă de 3.656.277 lei;
- rezervele de reevaluare aferente terenului din comuna Tunari, județul Ilfov din anul 2020 în sumă de 1.008.382 lei;
- rezervele de reevaluare aferente construcțiilor din comuna Tunari, județul Ilfov din anul 2012 în sumă 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 2022	Procent de deținere la 31 decembrie 2022	Valoarea brută a investiției la 1 ianuarie 2022	Valoarea brută a investiției la 31 decembrie 2022	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
OBOR DEVELOPMENT SA	Investiție pe termen lung		4.6256%		549.521	
PROMATERIS S.A.	Investiție pe termen lung	4,6253%	4,6256%	1.616.239	1.066.718	D
S.N.T.G.N.TRANSGAZ 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%	0.0015%	383.316	383.316	D
FONDUL PROPRIETATEA	Investiție pe termen lung	0.0007%	0.0008%	39.442	39.442	D
Total interese de participare				214.218.435	214.218.435	

Conform Hotărârii AGEA nr.4 din 01.04.2010 Societatea a decis plasamente în acțiuni care s-au dovedit stabile fără variații mari de preț, cu potențial de creștere și plată de dividend cu randament peste media dobânzilor bancare.

La 31 decembrie 2022, imobilizarile financiare ale Societatii sunt dupa cum urmeaza:

Denumire		Valoarea bruta				Ajustari de valoare				Valoarea contabila neta	
		Sold la 01.01.2022	Cresteri	Scaderi	Sold la 31.12.2022	Sold la 01.01.2022	Pierdere de valoare	Reversare	Sold la 31.12.2022	Sold la 01.01.2022	Sold la 31.12.2022
Investitie pe termen lung – actiuni detinute la filiale	VERANDA OBOR S.A.	208.175.000	-	-	208.175.000	-	-	-	-	208.175.000	208.175.000
Investitie pe termen lung – actiuni detinute la filiale	INCERPLAST S.A.	3.556.120	-	-	3.556.120	3.556.120	-	-	3.556.120	-	-
Investitie pe termen lung –	PRODPPLAST S.A.	1.616.239		549.521	1.066.718	-	-	-	-	1.616.239	1.616.239
Investitie pe termen lung	S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.	448.318	-	-	448.318	-	-	-	-	448.318	448.318
Investitie pe termen lung	OMV PETROM S.A.	383.316	-	-	383.316	130.146	-	-	130.146	253.170	253.170
Investitie pe termen lung	FONDUL PROPRIETATEA	39.442	-	-	39.442	-	-	-	-	39.442	39.442
Investitie pe termen lung	OBOR DEVELOPMENT SA		549.521		549.521	-	-	-	-	-	549.521
Total		214.218.435	-	-	214.218.435	3.686.266	-	-	3.686.266	210.532.169	210.532.169

La 31 decembrie 2022 Societatea are inregistrate ca si imobilizari financiare investitii pe termen lung avand o valoare neta contabila de 210.532.169 lei (2021: 210.532.169 lei).

La 31 decembrie 2022 si 31 decembrie 2021 actiunile detinute de Societate si tranzactionate pe pietele finaciare sunt pastrate la Depozitarul Central.

Investitii in 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, echivalent a 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, deținute 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, corespunzător 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 data de 31 decembrie 2022; conform acelor situații financiare, capitalul subscris vărsat al filialei este de 208.175.010 lei, capitalurile sale totale sunt în valoare de 228.450.584 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 luna ianuarie 2018 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 2022 investiția în acțiunile subsidiarei erau în valoare de 208.175.000 lei (2021:208.175.000).

Investiția în acțiunile filialei este înregistrată la cost în situațiile financiare individuale ale Societății. La data de 31 decembrie 2022, 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 2021. 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 2022. Analiza de piață s-a bazat, printre altele, pe analizarea veniturilor din închiriere, analiza ratelor de capitalizare și evoluția pieței imobiliare.

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 2022.

La 31 decembrie 2022 ajustările cumulate pentru deprecierea altor imobilizărilor financiare sunt în sumă de 3.686.266 lei (31 decembrie 2021: 3.686.266 lei).

Nota 4: Creante

La 31 decembrie 2022 creantele Societății exprimate în lei sunt după cum urmează:

	Creante	1 ianuarie 2022	31 decembrie 2022	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2022	
				Sub 1 an	Peste 1 an
1	Creante comerciale –terți	-	-	-	-
2	Sume de încasat de la entitățile afiliate	353.087	351.952	351.952	-
3	Total creante comerciale	353.087	351.952	351.952	-
4	Ajustări de depreciere pentru creante comerciale	-	-	-	-
5=3-4	Creante comerciale, net	353.087	351.952	351.952	-
6	Alte creante și debite	9.288	10.872	10.872	-
7	Total alte creante	9.288	10.872	10.872	-
8	Ajustări de valoare pentru alte creante	-	-	-	-
9=7-8	Alte creante, net	9.288	10.872	10.872	-
10=5+9	Total creante comerciale și alte creante	362.375	362.824	362.824	-

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 detaliată în tabelul următor:

Creante	1 ianuarie 2022	31 decembrie 2022	Termen de lichiditate	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Alte creante cu bugetul statului	4.864	4.864	4.864	-
Alte creante	0	0	0	-
TVA de recuperat	4.424	6.008	6.008	-
Total alte creante	9.288	10.872	10.872	-
Ajustari de valoare pentru alte creante	-	-	-	-
Alte creante, net	9.288	10.872	10.872	-

Nota 5: Casa si conturi la banci

Disponibilitati	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022
Conturi la banci in lei	254.641	386.634
Conturi la banci in valuta	587	587
Numerar in casa	5	5
Total	255.233	387.227

Nota 6: Datorii

La 31 decembrie 2022 datoriile societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Datorii	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2022		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
1	Datorii comerciale - terti	34.666	20.792	20.792	-	-
2	Total datorii comerciale	34.666	20.792	20.792	-	-
3	Alte datorii inclusiv datorii fiscale si datorii privind asigurari sociale	116.306	89.602	89.602	-	-
4	Total	150.972	110.394	110.394	-	-

Linia de alte datorii este detaliata in tabelul urmator:

Datorii	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Salarii si datorii asimilate	60.080	28.184	28.184		
TVA neexigibil	54.556	54.556	55.866		
Impozit pe profit	-	-	-	-	-
Impozit nerezidenti	53	53	145		
Alte datorii cu bugetul de stat	1.617	1.617	5.407		
Total alte datorii	116.306	89.602	89.602	-	-

Nota 7: Capital si rezerve

Capitalul social subscris si varsat in valoare de 77.363.547 lei la 31 decembrie 2022 (31 decembrie 2021: 77.363.547 lei) este fomat din 77.363.547 actiuni, fiecare cu o valoare nominala de 1 leu.

	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022
	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 2022.

Structura principalilor actionari

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

Structura actionariatului la data de 31 decembrie 2022 este urmatoarea:

- EVERGENT INVESTMENTS S.A.(fosta SIF MOLDOVA), este incadrata in categoria Administrator de Fonduri de Investitii Alternative (AFIA) autorizata de Autoritatea de Supraveghere Financiara cu nr. 20/23.01.2018 si functioneaza cu respectarea prevederilor Legii 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, Legii 31/1990 privind societatile si Legii nr.74/2015 privind administratorii de fonduri de investitii altenative, 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 24.046.803 actiuni, reprezentand 31,0829% din capitalul social;
- ERSTE BANK, persoana juridica austriaca, cu sediul in Viena, Am Belvedere 1, A - 1100, Austria, cod de identificare 2803758, detine 12.272.338 actiuni, reprezentand 15,8632% din capitalul social;
- OBOR DEVELOPMENT S.A., persoana juridica romana, cu sediul in Bucuresti, str. Icoanei, nr.20, Parter, camera nr.2, sector 2, Romania, J40/2373/2022, CUI 45614965, detine 11.600.253 actiuni, reprezentand 14,9945% din capitalul social;

Actionarii Societatii sunt:

	Sold la 01 ianuarie 2022	%	Sold la 31 decembrie 2022	%
Evergent Investments S.A	24.307.608	31,4200	24.307.608	31,4200
Nord S.A.	24.046.803	31,0365	24.046.803	31,0829
Erste Bank	12.272.338	-	12.272.338	15,8632
Promateris S.A.	11.600.253	14,9945		
Obor Development S.A.			11.600.253	14,9945
Alti detinatori – persoane fizice	4.990.788	6,4511	4.985.830	6,4447
Alti detinatori – persoane juridice	145.757	0,1884	150.715	0.1947
Total	77.363.547	100	77.363.547	100

Actiuni rascumparabile

Societatea nu are actiuni rascumparabile la 31 decembrie 2022 (2021: nu exista actiuni rascumparabile).

Prime de capital

Primele de capital in valoare de 36.329 lei la 31 decembrie 2022 (2021: 36.329 lei) cuprind primele de emisiune determinate ca diferenta intre pretul de emisiune de 1,01 lei, 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	2021	2022
Rezultat reportat de repartizat la inceputul exercitiului financiar	-	-
Profit net de repartizat	111.570	171.913
- rezerva legala	5.579	8.596
- acoperirea pierderii contabile aferente anului 2013	105.991	163.317
Profit nerepartizat, rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul exercitiului financiar	-	-

La 31 decembrie 2021 Societatea a inregistrat profit net in suma de 111.570 lei. A fost constituita rezerva legala in suma de 5.579 lei in limita de 5% aplicata profitului brut in suma de 111.570 lei. Propunerea Consiliului de Administratie spre aprobarea AGA stabilita pentru data de 28/29 aprilie 2022 in ceea ce priveste repartizarea profitului net nerepartizat in suma de 105.991 lei aferent anului 2021 este dupa cum urmeaza:

- acoperirea unei parti din pierderea contabila a anului 2013 105.991 lei

La 31 decembrie 2022 Societatea a inregistrat profit net in suma de 171.913 lei. A fost constituita rezerva legala in suma de 8.596 lei in limita de 5% aplicata profitului brut in suma de 171.913 lei. Propunerea Consiliului de Administratie spre aprobarea AGA stabilita pentru data de 27/28 aprilie 2022 in ceea ce priveste repartizarea profitului net nerepartizat in suma de 163.317 lei aferent anului 2022 este dupa cum urmeaza:

- acoperirea unei parti din pierderea contabila a anului 2013 163.317 lei

Nota 8: Cifra de afaceri

Cifra de afaceri de 1.185.918 lei in anul 2022 (2021: 1.184.538 lei) a fost realizata ca urmare a contractului de asistenta privind dezvoltarea centrului comercial Veranda Shop&Stay Obor incheiat in data de 16.01.2017, intre Professional Imo Partners S.A. si Veranda Obor S.A. (filiala a Societatii), reprezentand 100% din cifra de afaceri.

Nota 9: Alte venituri

Alte venituri in suma de 118.305 lei pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 (2021: 55.429 lei) cuprind:

- venituri din imobilizari financiare (dividende) in suma de 118.283 lei (2021: 55.417 lei);
- venituri din diferente de curs valutar in suma de 22 lei (2021: 12 lei);

Nota 10: Cheltuieli cu personalul și informații privind salariatii, membrii organelor de administrație, conducere și supraveghere**10.1 Administratorii**

Administrarea societății în anul 2022 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	01.01.2022 – 31.12.2022	14.08.2014/14.09.2020
2	Mikhaela Albastrel	Membru CA	01.01.2022 – 31.12.2022	27.04.2017/14.09.2020
3	Andrei Mihai Pogonaru	Membru CA	01.01.2022 – 31.12.2022	26.04.2018/14.09.2020

Nr. Crt	Nume și prenume	Vârstă	Calificare	Experiență profesională	Funcția și vechimea în funcție
1.	Mihaela Ramona Popescu	47	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	61	Inginer	Analist investiții TESATORIIILE REUNITE SA 2016 – PREZENT	Membru CA 27.04.2017 - prezent
4.	Andrei Mihai Pogonaru	38	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 27.04.2018- prezent

În cursul anului 2022 nu s-au acordat avansuri și credite membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere.

Consiliul de Administrație a prelungit în ședința din data de 27 decembrie 2021 mandatul Directorului General d-na Aurora Voiculescu până la 31.12.2022, iar în ședința din 29.12.2022 a fost mandatul actualului Director General a fost prelungit până în data de 31.12.2023.

10.2 Salariații

Numărul mediu de salariați este de 3 (2021: 4). Salariile și indemnizațiile plătite sau de plată, aferente exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022 sunt în suma de 792.046 lei (2021: 904.157 lei), iar cheltuielile cu asigurările sociale sunt în suma de 17.826 lei (2021: 21.376 lei).

10.3 Provizioane concedii de odihnă neefectuate

Denumirea provizionului	Sold la 1 ianuarie 2022	Transfer în cont	Transfer din cont	Sold la 31 decembrie 2022
Alte provizioane – concedii de odihnă neefectuate	24.125	4.527	3.086	25.566
Total	24.125	4.527	3.086	25.566

Nota 11: Alte cheltuieli

Alte cheltuieli în suma de 313.687 lei pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 (2021: 214.016 lei) cuprind:

- cheltuieli de exploatare în suma de 313.339 lei (2021: 214.016 lei)
- cheltuieli cu diferențe de curs valutar în suma de 167 lei (2021: 2 lei);
- alte cheltuieli financiare 181 lei (2021: 10 lei)

Nota 12: Informații privind relațiile cu partile legate

Societatea deține 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 2022.

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 353.087 lei reprezentând venituri din asistență privind extinderea Veranda Mall.

12.2 Informații cu privire la tranzacțiile cu partile legate**2022**

Nume societate	Natura relației	Tip tranzacții	Valoare cu TVA
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Venituri asistență privind extinderea Veranda Mall	1.411.243 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Cheltuieli cu chiria sediu social	16.115 lei

2021

Nume societate	Natura relației	Tip tranzacții	Valoare cu TVA
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Venituri asistență privind extinderea Veranda Mall	1.409.600 lei
VERANDA OBOR S.A.	Filială	Cheltuieli cu chiria sediu social	16.058 lei

Nota 13: Evenimente ulterioare

Nu s-au înregistrat evenimente ulterioare semnificative cu impact asupra situațiilor financiare ale Societății.

Nota 14: Contingente

14.1. Garantii acordate

În anul 2018 Societatea a semnat, în calitate de acționar majoritar al Veranda Obor SA și în calitate de garant, următoarele contracte de credit bancar și de garanție:

- Contract de Credit cu CEC Bank SA, în suma maximă de 25.000.000 Euro, în scopul refinanțării integrale a sumelor datorate către Raiffeisen Bank International AG și Raiffeisen Bank S.A. în baza documentelor detaliate mai jos;
- Contract de Credit cu CEC Bank SA, în suma maximă de 9.000.000 Euro, în scopul finanțării/refinanțării parțiale a costurilor de dezvoltare a proiectului de extindere a centrului comercial Veranda Mall;
- Contract de Credit cu CEC Bank SA, în suma maximă de 6.900.000 lei, în scopul finanțării parțiale a taxei pe valoare adăugată aferentă costurilor de dezvoltare a proiectului de extindere a centrului comercial Veranda Mall;
- Contracte de ipotecă mobilă (în număr de trei) asupra tuturor acțiunilor prezente și viitoare, deținute sau care vor fi deținute de către Societate în capitalul social al Veranda Obor SA, precum și asupra tuturor dividendelor prezente și viitoare sau altor distribuiri ale Împrumutatului, garanție constituită individual pentru fiecare din cele trei Contracte de Credit de mai sus;

La momentul semnării acestor Contracte de Credit și a refinanțării integrale a sumelor datorate către Raiffeisen Bank International AG și Raiffeisen Bank S.A., orice obligații sau garanții asumate sau constituite de către Societate în favoarea acestor instituții finanțatoare au fost stinse sau eliberate, după caz.

În cursul anului 2019, Societatea a semnat, în calitate de acționar majoritar al Veranda Obor SA și în calitate de garant, următoarele acte adiționale la contracte de credit mai sus menționate:

- Acte adiționale de prelungire la perioadei de utilizare a creditelor contractate de la CEC Bank SA, în sume inițiale de 9.000.000 Euro și respectiv 6.900.000 lei, ca urmare a prelungirii termenului de execuție a proiectului de extindere a centrului comercial Veranda Mall.
- Majorarea creditului contractat de la CEC Bank, în suma inițială de 9.000.000 Euro, până la suma de 9.200.000 Euro, având ca scop finanțarea costurilor adiționale ocazionale de proiectul de extindere a centrului comercial Veranda Mall;

În anul 2020 Societatea a semnat, în calitate de acționar majoritar al Veranda Obor SA și în calitate de garant, acorduri pentru implementarea la nivelul creditelor contractate de către Veranda Obor SA de la CEC Bank SA a amânării ratelor de principal scadente în perioada aprilie - decembrie 2020, în conformitate cu prevederile OUG 37/2020 și HG 270/2020, acorduri prin care Societatea a confirmat că a luat la cunoștință de această amănare, este de acord cu aceasta și își menține garanțiile deja constituite.

În luna februarie 2021 Societatea a semnat, în calitate de acționar majoritar al Veranda Obor SA și în calitate de garant, acte adiționale la contracte de credit mai sus menționate, acte adiționale care au reflectat următoarele operațiuni și modificări contractuale:

- Realizarea unei rambursări anticipate în suma cumulată de 3.000.000 Euro din sursele proprii ale Veranda Obor S.A., operațiune implementată fără perceperea comisiei standard de rambursare anticipată.
- Modificarea graficelor de rambursare, sumele de principal amânate la plată în cursul anului 2020 fiind distribuite pe întreaga maturitate rămasă a creditelor.
- Eliminarea penalităților contractuale pentru neîndeplinirea condiției de acoperire a serviciului datoriei (DSCR) pentru 2020 & 2021, având în vedere efectele pandemiei Covid-19.

În luna octombrie 2022 Societatea a semnat, în calitate de acționar majoritar al Veranda Obor SA și în calitate de garant, acte adiționale la contracte de credit mai sus menționate, acte adiționale care au reflectat următoarele operațiuni și modificări contractuale:

- Realizarea unei rambursări anticipate în suma cumulată de 1.500.000 Euro din sursele proprii ale Veranda Obor S.A., operațiune implementată fără perceperea comisiei standard de rambursare anticipată.
- Modificarea graficelor de rambursare, ca urmare a realizării operațiunilor de rambursare anticipată.
- Modificarea pragurilor minime ale condiției de acoperire a serviciului datoriei (DSCR) pe durata anilor 2023 & 2024, în mod prudential, având în vedere contextul inflationist și macro-economic general.

14.2. Taxare

Toate sumele datorate Statului pentru taxe și impozite au fost plătite sau înregistrate la data bilanțului. Sistemul fiscal din România este în curs de consolidare și armonizare cu legislația europeană, putând exista interpretări diferite ale autorităților în legătură cu legislația fiscală, care pot da naștere la impozite, taxe și penalități suplimentare. În cazul în care autoritățile statului descoperă încălcări ale prevederilor legale din România, acestea pot determina după caz: confiscarea sumelor în cauză, impunerea obligațiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorări de întârziere (aplicate la sumele de plată efectiv rămase). Prin urmare, sancțiunile fiscale rezultate din încălcări ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de plătit către Stat.

Societatea consideră că și-a achitat la timp și în totalitate toate taxele, impozitele, penalitățile și dobânzile penalizatoare, în măsura în care este cazul.

În România, exercitiul fiscal rămâne deschis pentru verificări o perioadă de 5 ani.

În anul 2022, Societatea nu a avut inspecție fiscală

14.3. Pretul de transfer

În conformitate cu legislația fiscală relevantă, evaluarea fiscală a unei tranzacții realizate cu părțile afiliate are la bază conceptul de pret de piață aferent respectivei tranzacții. În baza acestui concept, prețurile de transfer trebuie să fie ajustate astfel încât să reflecte prețurile de piață care ar fi fost stabilite între entități între care nu există o relație de afiliere și care acționează independent, pe baza „condițiilor normale de piață”.

Este probabil ca verificări ale prețurilor de transfer să fie realizate în viitor de către autoritățile fiscale, pentru a determina dacă respectivele prețuri respectă principiul „condițiilor normale de piață” și ca baza impozabilă a contribuabilului român nu este distorsionată.

14.4. Pretenții de natură juridică

Societatea, în calitate de proprietar al imobilului situat în Jud. Ilfov, Comuna Tunari, Sos. de Centura nr.3, a solicitat Primăriei Tunari eliberarea unui Certificat de Urbanism în scopul construirii: “CENTRU CULTURAL – Amenajare spații de spectacole în interiorul Bateriei intermediare 4-5 Tunari, construire Sali de spectacole în incintă – Amenajări Exterioare”. Acest certificat a fost eliberat de către Primăria Tunari, după ce Societatea a formulat o plângere în contencios administrativ în scopul obținerii eliberării acestuia.

Plângerea în contencios administrativ, formulată de Societate, a făcut obiectul dosarului cu nr.13505/3/2020 de pe rolul Tribunalului București. La termenul din data de 19.10.2020, instanța a admis cererea Societății, și a obligat Primarul Tunari să soluționeze cererea înregistrată sub nr.9268/12.11.2019, în termen de 15 zile de la soluționarea definitivă a cauzei, sub sancțiunea unei penalități în cuantum de 1000 lei/zi întârziere. Soluția instanței putea fi atacată cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare. În data de 08.02.2021 a fost comunicată Societății. În data de 25.02.2021 sentința a rămas definitivă prin nerecurare.

În data de 26.01.2022 Societatea a primit citatia din partea Judecatoriei Buftea privind stabilirea primului termen de judecata în dosarul cu nr. 24667/94/2021, în care Societatea are calitatea de reclamant, în acțiunea intentată împotriva Primăriei Tunari, în calitate de parată. Obiectul dosarului constă în recuperarea cheltuielilor de judecata avansate de Societate în dosarul cu nr. 13505/3/2020, soluționat în mod definitiv în favoarea Societății, în calitate de reclamantă și prin care s-a dispus obligarea paratei Primăria Tunari la emiterea certificatului de urbanism solicitat de Societate. La termenul de judecata din data de 27.02.2022 Judecătoria Buftea a admis cererea Societății privind obligarea paratei Primăria Tunari la plata către Societate a sumei de (i) 7010,79 lei reprezentând cheltuieli de judecată aferente dosarului nr. 13505/3/2020, (ii) a sumei de 3865,93 lei cu titlu de cheltuieli de judecată aferente dosarului 24667/94/2021, din care 456 lei reprezentând taxă judiciară de timbru și 3409,93 lei reprezentând onorariu de avocat. Hotărârea Judecatoriei Buftea împotriva Primăriei Tunari a rămas definitivă prin neapelare. În urma investirii hotărârii cu titlu executoriu, aceasta a fost pusă în executare de către Societate și face obiectul dosarului de executare silită nr. 566/2023 de pe rolul Biroului Executorilor Judecătorești Asociați AEQUITAS, actualmente aceștia din urmă dispunând măsurile procedurale legale în vederea recuperării sumelor respective de la Primăria Tunari.

Ca urmare a sentinței pronunțată în dosarul indicat la punctul 1 de mai sus, Primăria Tunari a emis un nou certificat de urbanism, însă, având în vedere conținutul nelegal al acestuia, Societatea a atacat în contencios administrativ certificatul de urbanism astfel emis. Acțiunea în contencios administrativ intentată împotriva Primăriei Tunari și împotriva mai multor funcționari din cadrul Primăriei Tunari, înregistrată sub nr. 4923/3/2002 de pe rolul Tribunalului București are termen pentru pronunțarea hotărârii instanței de judecată, amanat în mod succesiv de instanță, pentru data de 30.03.2023.

14.5. Riscuri financiare

14.5.1. Riscul ratei dobânzii

Societatea nu are împrumuturi purtătoare de dobândă variabilă.

14.5.2. Riscul variațiilor de curs valutar

Societatea nu are tranzacții semnificative într-o altă monedă decât moneda funcțională (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 33 au fost autorizate de Consiliul de Administrație din data de 23 Martie 2023 pentru aprobarea AGA la data de 27/28 Aprilie, 2023.

14.6 Alte informații - Conflictul militar ruso-ucrainian

Operațiunea militară începută la 26 februarie 2022 și care este în desfășurare în Ucraina și sancțiunile impuse Federației Ruse ar putea avea un impact asupra economiilor europene, dar și globale. Entitatea nu are o expunere directă semnificativă la Ucraina, Rusia sau Belarus. Cu toate acestea, este posibil ca impactul asupra situației economice generale să necesite revizuirea anumitor ipoteze și estimări. Acest lucru ar putea conduce la ajustări semnificative ale valorii contabile ale anumitor active și datorii în exercițiul financiar următor. În prezent, conducerea nu poate estima cu certitudine impactul evenimentelor, întrucât acestea se schimbă de la o zi la alta.

Impactul pe termen lung poate afecta fluxurile de numerar și profitabilitatea. Cu toate acestea, la data prezentelor situații financiare, Societatea își îndeplinește obligațiile la scadență și, prin urmare, aplică în continuare principiul continuității activității ca bază pentru întocmirea situațiilor financiare.

Director General,

Voiculescu Aurora

Intocmit,

Romcontexpert SRL,
prin Harlea Adriana Sorela

Presedintele Consiliului de Administratie,
Popescu Mihaela Ramona