

SITUATIA MODIFICARII CAPITALULRILOR PROPRII PE ANUL 2024							
Indicator	Capital social	Rezerve din reeval.	Rezerve legale	Alte rezerve	Rezultate reportate	Rezultatul curent	Total
31.12.2023	422,950	3,998,279	42,295	3,402,106	2,911,158	752,168	11,528,956
Surplus rezerve		0		0			0
Inregistrat rezultat reportat					326,967	-326,967	0
Rezultatul curent						401,712	401,712
31.12.2024	422,950	3,998,279	42,295	3,402,106	3,238,125	826,913	11,930,668

NOTA 1 IMOBILIZARI

Elemente de active	valoarea bruta				Ajustari de valoare				Total sold bilantier la :	
	Sold la 01.01.2024	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2024	Sold la 01.01.2024	Deprec. in cursul anului	Reduc. reluari	Sold la 31.12.2024	01.01.2024	31.12.2024
	1	2	3	4= 1+2-3	5	6	7	8=5+6-7	9= 1-5	10= 4-8
A. IMOBILIZARI NECORPORALE										
1. Chelt.de constituire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Brevete, licente	701	0	0	701	701	0	0	701	0	0
3. Alte imob. necorp. prog. Inform.	28249	0	0	28249	27819	0	0	27819	0	0
TOTAL IMOB NECORP.	28950	0	0	28950	28520	0	0	28520	0	0
B. IMOBILIZARI CORPORALE										
1. Terenuri	2550315	0	0	2550315	0	0	0	0	2550315	2550315
2. Constructii	3280428	0	0	3280428	1633835	354167	0	1988002	1646593	1292426
3. Inst. teh. si masini	500215	0	0	500215	309284	38058	0	347342	190931	152873
4. Alte inst. utilaje ,mobilier	126250	4022	0	130272	121758	4492	0	126250	4492	4022
5. Av. si imob. corpo. in curs	17659	0	0	17659	0	0	0	0	17659	17659
TOTAL IMOB. CORPOR.	6474867	4022	0	6478889	2064877	396717	0	2461594	4409990	4017295
C. IMOBILIZARI FINANCIARE										
IMOB. FIN. garantii	18680	0	5307	13373	0	0	0	0	18682	13373
ACTIVE IMOB. TOTAL	6522497	4022	5307	6521212	2093397	396717	0	2490114	4428672	4030668
								Ajustari pentru depreciere	340970	340970
								Sold bilant rd.04	4087702	3689698

SITUATIA IMOBILIZARILOR NECORPORALE LA 31.12.2024

Societatea deține immobilizări necorporale în valoare de **28 950** lei amortizate integral, reprezentand licente pentru calculatoare .

SITUATIA IMOBILIZARILOR CORPORALE LA 31.12.2024

Societatea detine terenuri in valoare de 2 550 315 lei, dupa cum urmeaza :

Nr. Crt.	Amplasare	Suprafata mp	Numar cadastral	Titlu de proprietate	Valoare teren 31.12.2016 LEI	Valoare teren 31.12.2017 LEI	Valoare teren 31.12.2020 LEI	Valoare teren 31.12.2024 LEI
1	Sos Chitilei nr 228C, Sector 1, Bucuresti	13030.6	10696	Seria M08 nr 0204	2,550,315	2,550,315	2,550,315	2,550,315
2	Calea Mosilor nr 209, Bucuresti	21.19	452/0.2	Seria M08 nr 0204	0	0	0	0
3	Spatiu comercial Cal.Rahovei 305 sp.U1 **)	8.97			0	0	0	0
4	Spatiu comercial Cal.Rahovei 305 sp.U3 **)	2.08			0	0	0	0
	Total	13051.8			2,550,315	2,550,315	2,550,315	2,550,315

Societatea detine constructii in valoare de 3 280 428, 29 lei astfel :

Nr. crt.	Adresa cladire	Data punerii in functiune	Depreciere 2016	Valoare la 31.12.2016 lei	Adaugare valoare prin moderniza.	Valoare la 31.12.2020 lei	Valoare la 31.12.2024 lei
1	Imobil Sos Chitilei nr 228C, Sector 1, Bucuresti	02.12.1985		1333864		1333864	1333864
2	Spatiu comercial la parterul bl. Cal.Mosilor nr 209, Sector 2, Bucuresti	01.12.1982		1120525	9783	1130308	1130308
3	Constructii speciale- put foraj	01.12.2009		45204		45204	45204
4	Gard metalic depozit Sos Chitilei	01.08.2001		31176		31176	31176
5	Spatiu comercial Cal.Rahovei 305 sp.U1	01.03.2012	258020	558321		558321	558321
6	Spatiu comercial Cal.Rahovei 305 sp.U3	01.03.2012	82949	181555		181555	181555
	Total		340969	3584392		3280428	3280428

In cursul anului 2024 s- au achitat ratele scadente conform contractului de leasing financiar pentru achizitia unui autoturism vwolkswagen Touareg elegance V6 TDI 231 CP/170KW AG8 in 60 de rate cu ultima rata in 05.09.2027. Rata lunara cu TVA este de 889,49 eur .

Imobilizările financiare deținute de societate sunt în valoare de 13 373 lei , astfel :

Imobilizari financiare	Sold la data de :	
	01.01.2024	31.12.2024
Garantie contr.inchiriere Cocor	12,659	12,659
Fond rulment Asociatie de locatari Mosilor 209	714	714
Dobanzi de incasat de la banci	5,309	0
Total	18,682	13,373

NOTA 2. PROVIZIOANE

La 31 decembrie 2024, societatea nu are inregistrate provizioane.

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

Societatea a inregistrat in profit brut in valoare de 458 080 lei.

Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor ca profitul net optinut in anul 2024 sa ramana nerepartizat.

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Societatea a realizat in cursul anului 2024 pierdere in activitatea din exploatare in valoare de 436 242 lei .

Rezultatului din exploatare se prezinta astfel :

Nr. crt.	Denumirea indicatorului	Realizat in anul :			
		2021	2022	2023	2024
0	A	1	2	3	4
1	Cifra de afaceri neta	4,487,186	4,580,011	3,978,713	3,562,225
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4)	3,986,236	3,872,835	3,350,597	2,927,903
3	Cheltuielile activitatii de baza	3,869,520	3,758,461	3,195,713	421,228
4	Cheltuielile activitatii auxiliare	116,716	114,374	154,884	57,637
5	Rezult.br.afherent cif.de afac.nete	500,950	707,176	628,116	155,457
6	Cheltuieli de desfacere	42,598	36,671	37,346	44,471
7	Cheltuieli generale de administratie	234,896	496,060	543,935	547,228
8	Alte venituri din exploatare	0	167,376	0	0
9	Rezult.din exploatare (6-7-8+9)	223,456	341,821	-46,835	-436,242

NOTA 5. SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR

Creante	Sold la data de :		Vechime sold	
	31.12.2023	31.12.2024	sub 1 an	peste 1 an
Cienti	977,276	831,426	831,426	
Cienti incerti	329,565	305,473	0	305,473
Ajustari pentru deprecierea creante	-329,566	-305,473		-305,473
Subtotal	977,275	831,426	831,426	0
Sume de incasat de la entitati afiliate	490,158	1,897,681	1,407,523	490,158
Furnizori debitori	1,565	1,565	1,565	0
Impozit pe sal,profit	313	15,098	15,098	0
Contributii sociale	6,278	5,110	5,110	0
TOTAL CREANTE-(rd.6 F10)	1,475,589	2,750,880	2,260,722	490,158

Datorii	Sold la data :		Vechime	
	31.12.2023	31.12.2024	sub 1 an	peste 1 an
Sume datorate institutiilor de credit	149,553	113,081	113,081	0
Furnizori	13,597	71,097	71,097	0
Furnizori facturi nesosite	23,824	185,065	185,065	0
Datorii comerciale subtotal	186,974	369,243	369,243	0
Tva	9,886	8,264	0	0
Creditori diversi si clienti creditori	133,198	176,582	219,801	0
Datorii cu salariile	5,295	16,895	20,105	0
Alte contributii taxe si impozite	9,047	28,477	9,566	0
Impozit pe profit	5,239	0	27,468	0
Total datorii (rd.13+rd.16 F10)	349,639	599,461	646,183	0

Bazele prezentarii

Situatiile financiare pe anulul 2024 sunt intocmite potrivit Reglementarilor contabile conforme cu Directiva a IV-a a CEE si societatea se incadreaza in criteriile de marime prevazute de O.M.F.P. nr. **1802/2014**, ca **entitate mica** indeplinind cel putin doua din urmatoarele conditii:

- are cifra de afaceri de 4 580 011 lei (mai mare de 3 mil. lei si mai mica de 35 mil. lei);
- are total active de 10 829 806 lei (mai mare de 1,5 mil. lei si mai mic de 17,5 mil. lei);

Situatiile financiare cuprind :

- bilantul contabil,
- contul de profit si pierdere,
- situatia modificarilor capitalului propriu,
- situatia fluxurilor de trezorerie,
- notele explicative.

Aceste situatii au fost intocmite pe baza inregistrarilor contabile efectuate in conformitate cu Reglementarile contabile conforme cu directivele europene si prevederile Legii contabilitatii nr. 82/1991.

Moneda folosita pentru inregistrările contabile este leul romanesc.

Intocmirea situatiilor financiare necesita ca managementul sa elaboreze estimari si ipoteze ce afecteaza sumele raportate ca active si datorii, angajamentele in favoarea societatii si cele facute de catre societate la data intocmirii situatiilor financiare, precum si sumele raportate ca venituri si cheltuieli pentru perioada de raportare.

Estimările sunt revizuite periodic si, pe masura ce devin necesare unele ajustari, acestea au impact asupra rezultatului din perioada in care devin cunoscute.

Bazele contabilitatii si a raportarilor contabile

Situatiile financiare sunt bazate pe inregistrările contabile ale societatii, intocmite pe baza urmatoarelor principii si reguli contabile:

- Principiul continuitatii activitatii;
- Principiul permanentei metodelor;
- Principiul prudentei;
- Principiul independentie exercitiului;
- Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si de pasiv;
- Principiul intangibilitatii;
- Principiul necompensarii;
- Principiul prevalentei economicului asupra juridicului;
- Principiul pragului de semnificatie.

Inregistrările contabile care stau la baza intocmirii situatiilor financiare sunt exprimate in moneda nationala (LEI) si au la baza principiul costului istoric, cu exceptia terenurilor si a cladirilor care sunt prezentate la valorile reevaluate la data de .

Continuitatea activitatii

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

In anul 2024 societatea a realizat un profit brut in valoare de 401 712 lei. Profitul a fost realizat din activitatii curente ce a constat in inchirierea spatiilor din Depozitul Chitila si a celorlalte spatii ce le detine societatea si din activitatea de turism, din activitati turistice si din investitii pe termen scurt in actiuni pe Bursa de Valori Bucuresti . In perioada 2011 – 2016, societatea a realizat pierderi in fiecare an (60.019 lei, 393.992 lei, 912980 lei si 601 434 lei, 216 720 lei si 110 965 lei). Incepand cu anul 2017 societatea a inregistrat profit In baza analizelor efectuate, administratorii au convingerea ca activitatea societati va continua fara intreruperi in viitorul previzibil si prin urmare se justifica aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare .

Imobilizarile necorporale

Un activ necorporal este un activ nemonetar, identificabil, fara suport material si detinut in scopul utilizarii in procesul de productie sau furnizare de bunuri sau servicii, pentru a fi inchiriat tertilor sau pentru scopuri administrative.

Un activ este recunoscut in bilant, daca:

- costul activului poate fi evaluat in mod credibil;
- se estimeaza ca va genera beneficii economice pentru entitate.

Un activ necorporal este recunoscut de societate daca si numai daca:

- este probabil ca societatea sa obtina beneficii economice viitoare care pot fi atribuite activului respectiv;
- costul activului poate fi masurat in mod corect.

In cadrul imobilizarilor necorporale se cuprind:

cheltuielile de constituire;
 cheltuielile de dezvoltare;
 concesiunile, brevetele, licențele, marcile comerciale, drepturile și activele similare, cu excepția celor create intern de entitate;
 alte immobilizări necorporale;
 avansurile și immobilizările necorporale în curs de execuție.

În cadrul avansurilor și altor immobilizări necorporale se înregistrează avansurile acordate furnizorilor de immobilizări necorporale, programele informatice create de entitate sau achiziționate de la terți, pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte immobilizări necorporale.

Immobilizările necorporale în curs de execuție reprezintă immobilizările necorporale neterminate până la sfârșitul perioadei, evaluate la costul de producție sau costul de achiziție, după caz.

Un activ necorporal se înregistrează inițial la costul de achiziție sau de producție, așa cum sunt definite în Reglementările contabile aprobate prin OMFP 1802/2014.

Un element necorporal raportat drept cheltuială într-o perioadă nu poate fi recunoscut ulterior ca parte din costul unui activ necorporal.

Cheltuielile ulterioare efectuate cu un activ necorporal după cumpărarea sau finalizarea acestuia se înregistrează în conturile de cheltuieli atunci când sunt efectuate. Cheltuielile ulterioare vor majora costul activului necorporal atunci când este probabil ca aceste cheltuieli vor permite activului să genereze beneficii economice viitoare peste performanța prevăzută inițial și pot fi evaluate credibil.

Un activ necorporal este prezentă în bilanț la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate de valoare.

Un activ necorporal este scos din evidență la cedare sau atunci când nici un beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

Immobilizările necorporale se amortizează, de regulă, într-o perioadă de maximum 3 ani.

Immobilizările corporale

Immobilizările corporale reprezintă active care:

sunt deținute de o entitate pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative;

sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

Immobilizările corporale cuprind: terenuri și construcții; instalații tehnice și mașini; alte instalații, utilaje și mobilier; avansuri și immobilizări corporale în curs de execuție.

Immobilizările corporale deținute în baza unui contract de leasing se evidențiază în contabilitate în funcție de natura contractului de leasing, stabilită potrivit legii, cu respectarea principiului prevalenței economice asupra juridicului.

În cadrul immobilizărilor corporale sunt evidențiate în mod distinct immobilizările corporale în curs de execuție.

Immobilizările corporale recunoscute ca active sunt evaluate la costul de achiziție.

Toate immobilizările corporale, cu excepția terenurilor sunt amortizate conform duratelor de utilizare economică care se situează în intervalul stabilit prin H.G. nr. 2.139/2004 și corespund duratei fiscale.

Entitatea amortizează immobilizările corporale utilizând regimul de amortizare liniară.

Investiția în curs se amortizează începând cu momentul punerii în funcțiune.

Cheltuielile ulterioare aferente unei immobilizări corporale sunt recunoscute, de regulă, drept cheltuieli în perioada în care au fost efectuate.

Costul reparațiilor efectuate la immobilizările corporale, în scopul asigurării utilizării continue a acestora, este recunoscut ca o cheltuială în perioada în care este efectuată.

Sunt recunoscute ca o componentă a activului investițiile efectuate la immobilizările corporale, sub forma cheltuielilor ulterioare. Acestea au ca efect îmbunătățirea parametrilor tehnici inițiali ai acestora și conduc la obținerea de beneficii economice viitoare, suplimentare față de cele estimate inițial. Obținerea de beneficii se realizează fie direct prin creșterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de întreținere și funcționare.

Immobilizările 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. Immobilizările corporale în curs de execuție se trec în categoria immobilizărilor finalizate după recepția, darea în folosință sau punerea în funcțiune a acestora, după caz.

Costul unei immobilizări corporale construite în regie proprie este determinat folosind aceleași principii ca și pentru un activ achiziționat. Orice profituri interne sunt eliminate din calculul costului acelui activ. În mod similar, cheltuiala reprezentând rebuturi, manopera sau alte resurse peste limitele acceptate ca fiind normale, precum și pierderile care au apărut în cursul construcției în regie proprie a activului nu sunt incluse în costul activului.

O immobilizare corporală se prezintă în bilanț la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate de valoare.

Entitatea procedează la reevaluarea immobilizărilor corporale, grupa clădiri, existente la sfârșitul exercitiului financiar, periodic (la un interval de 3 ani).

Cresterea de valoare rezultata a fost inregistrata ca surplus din reevaluare, componenta a capitalurilor proprii a fost inregistrata in contabilitate pana la data de 31.12.201 inclusiv.

Societatea a reevaluat terenurile la 31.12.2002, 31.12.2011 si cladirile la 31.12.2005, 31.12.2008, 31.12.2011 si la 31.12.2014, 31.12.2017, 31.12.2020 si 31.12.2024.

Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind alte imprumuturi reprezentand garantii incasate de la clientii cu care societatea are incheiate contracte de inchiriere. Imobilizarile financiare se prezinta in Bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare.

Costurile indatorarii

Costurile indatorarii sunt cheltuieli ale perioadei si se inregistreaza atunci cand apar.

Societatea clasifica imprumuturile sale ca fiind pe termen mediu, lung sau scurt, in functie de termenul de rambursare mentionat in contractele de credit.

Contractele de leasing

Societatea prezinta activele luate in leasing financiar ca o datorie prezentata la valoarea neta a investitiei in leasing.

Recunoasterea cheltuielilor financiare cu dobanda si diferenta de curs se face direct in contul de profit si pierdere.

Datoria cu principalul din contractele de leasing financiar este reevaluată la sfarsitului exercitiului financiar la cursul B.N.R. Dobanda neajunsa la scadenta, aferenta contractelor de leasing incheiate in calitate de utilizator, este reflectata in conturile din afara bilantului.

Stocuri

Stocurile sunt active circulante:

detinute pentru a fi vandute pe parcursul desfasurarii normale a activitatii;

in curs de productie in vederea vanzarii in procesul desfasurarii normale a activitatii; sau

sub forma de materii prime, materiale si alte consumabile care urmeaza sa fie folosite in procesul de productie sau pentru prestarea de servicii.

Stocurile in afara marfurilor din gestiunile Chitila sunt evaluate la intrarea in gestiune la cost de achizitie, inclusiv toate taxele nerecuperabile, cheltuielile de transport, aprovizionare si alte cheltuieli necesare pentru punerea in stare de utilitate sau intrarea in gestiune a bunurilor respective.

Stocurile de natura marfurilor din gestiunile Chitila sunt evaluate la intrarea in gestiune la pret de vanzare cu amanuntul.

Activele de natura stocurilor nu sunt reflectate in bilant la o valoare mai mare decat valoarea care se poate obtine prin utilizarea sau vanzarea lor. In acest scop, valoarea stocurilor se diminueaza pana la valoarea realizabila neta, prin reflectarea unei ajustari pentru depreciere.

Conform Reglementarilor contabile aprobate prin O.M.F.P. nr .1802/2014, prin valoare realizabila neta se intelege pretul de vanzare estimat care ar putea fi obtinut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, minus costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci cand este cazul, si costurile estimate necesare vanzarii.

Creantele comerciale

Creantele sunt prezentate in bilant la valoarea istorica. Pentru creantele incerte si debitorii diversi cu o vechime mai mare de 1 an sunt constituite provizioane integral.

Pierderea finala poate varia fata de ce se estimeaza ca provizion. In lipsa unor informatii credibile privitoare la situatia financiara a clientilor si datorita lipsei de mecanisme legale de colectare a creantelor de la clienti, estimarea pierderilor posibile devine incerta.

Investitii financiare pe termen scurt

Societatea recunoaste ca investitii financiare pe termen scurt valorile mobiliare pe termen scurt cotate tranzactionate pe o piata reglementata si depozitele pe termen scurt deschise la banci.

Valorile mobiliare pe termen scurt cotate tranzactionate pe o piata reglementata si netranzactionate se evalueaza la inchiderea exercitiului financiar la cost istoric mai putin eventualele ajustari pentru pierdere de valoare.

Depozitele cu termen scadent sub un an se clasifica in investitii pe termen scurt.

Subventii

Societatea nu a beneficiat de subventii pentru investitii sau pentru activitatea curenta.

Numerar si asimilate

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar si disponibilul in conturi la banci. Conturile la banci in devize sunt prezentate in lei, conversia fiind realizata la cursul de schimb valabil la data raportarii.

Operatiunile de vanzare-cumparare de valuta se inregistreaza in contabilitate la cursul utilizat de banca comerciala la care se efectueaza licitatia cu valuta, fara ca acestea sa genereze in contabilitate diferente de curs valutar.

Conversii valutare

Tranzactiile realizate in valuta sunt transformate in lei la o rata de schimb valabila la data tranzactiei. Activele si pasivele exprimate in valuta la data intocmirii bilantului sunt transformate in lei utilizand ratele de schimb valabile la sfarsitul perioadei. Castigurile sau pierderile rezultate din aceste conversii valutare sunt incluse in contul de profit si pierdere.

Cursurile de schimb, comunicate de B.N.R. la sfarsitul exercitiului financiar, au fost:

Valuta	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
1 Euro	4.8694	4.9481	4.9474	4.9746	4.9741
1 dolar SUA	3.966	4.3707	4.6346	4.4958	4.7768

Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor

Veniturile si cheltuielile sunt recunoscute potrivit contabilitatii de angajamente.

Active si datorii contingente (angajamente)

Datoriile angajate nu sunt recunoscute in situatiile financiare. Ele sunt prezentate in note, cu exceptia situatiilor in care posibilitatea unei iesiri de resurse care cuprinde beneficii economice este indepartata.

Activele angajate nu sunt de asemenea recunoscute in situatiile financiare atasate, dar sunt prezentate daca o intrare de beneficii economice este probabila.

Provizioane

Provizioanele nu depasesc, din punct de vedere valoric, sumele care sunt necesare stingerii obligatiei curente la data bilantului.

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incerta.

Un provizion este recunoscut numai in momentul in care:

- o entitate are o obligatie curenta generata de un eveniment anterior ;
- este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia respectiva;
- poate fi realizata o estimare credibila a valorii obligatiei.

Daca aceste conditii nu sunt indeplinite, nu se recunoaste un provizion.

Provizionul pentru impozite se constituie pentru sumele viitoare de plata datorate bugetului de stat, in conditiile in care sumele respective nu apar reflectate ca datorie in relatia cu statul.

Provizionul pentru impozite se constituie cu respectarea criteriilor de recunoastere a provizioanelor.

Provizioanele pentru impozite se revizuiesc la sfarsitul anului.

Rationamentul privind sumele ce urmeaza a fi transferate asupra veniturilor din reluarea provizioanelor, in fiecare perioada, se face aplicand criteriile de recunoastere si evaluare ale provizioanelor, prevazute de reglementarile contabile.

Evenimente ulterioare datei bilantului

Evenimentele ulterioare datei bilantului sunt acele evenimente, favorabile sau nefavorabile, care au loc intre data bilantului si data la care situatiile financiare anuale sunt autorizate pentru publicare.

Evenimentele ulterioare datei bilantului care furnizeaza informatii suplimentare in legatura cu pozitia societatii la data bilantului (evenimente care necesita ajustari) sunt reflectate in situatiile financiare. Evenimentele ulterioare datei bilantului care nu necesita ajustari sunt evidentiate in note, in cazul in care sunt semnificative.

Relatiile cu entitatile afiliate

Un partener de afaceri este considerat parte afiliata atunci cand prin participarea la capital, drepturi contractuale sau grad de rudenie poate controla, direct sau indirect sau poate influenta semnificativ activitatea Societatii.

De asemenea, in categoria partilor afiliate se includ si persoanele fizice care sunt actionari principali, fac parte din conducere sau sunt membri ai Consiliului de administratie sau ai familiilor angajatilor societatii.

Daca exista tranzactii intre entitati afiliate, acestea se prezinta intr-o Nota explicativa, care cuprinde : natura relatiei, tipul tranzactiei, valoarea tranzactiei

Beneficiile angajatilor

Beneficii pe termen scurt:

Beneficiile pe termen scurt ale angajatilor includ salarii si contributii pentru asigurari si protectie sociala. Beneficiile pe termen scurt ale salariatilor sunt recunoscute ca si cheltuiala pe masura prestarii serviciilor.

Beneficii post-angajare:

Atat societatea, cat si angajatii sai sunt obligati prin lege sa contribuie la constituirea diverselor fonduri pentru asigurari si protectie sociala (fonduri de pensii, asigurari de sanatate, protectie a somerilor). Angajatorul nu are obligatia sa plateasca beneficii ulterioare salariatilor, singura obligatie fiind plata contributiilor datorate la termen. Aceste contributii catre bugetele asigurarilor sociale se inregistreaza in contul de profit si pierdere pentru perioada aferenta.

Rezultatul de actiune

Rezultatul pe actiune prezentat in contul de profit este determinat ca raport intre profitul net si media ponderata a numarului de actiuni echivalente in anul respectiv.

Managementul riscului financiar

(I) Riscul de credit

Societatea este expusa riscului de credit aferent creantelor si imobilizarilor financiare, adica riscului inregistrarii de pierderi sau nerealizarii profiturilor estimate, ca urmare a neindeplinirii de catre contrapartida a obligatiilor contractuale.

(II) Riscul valutar

Societatea este expusa fluctuatiilor cursului de schimb valutar, insa nu are o politica formală de acoperire a riscului valutar. Activelor și pasivale financiare ale Societății sunt exprimate atat în monedă națională, cat si in EUR, majoritar in LEI.

(III) Riscul de rată a dobânzii

Fluxurile de numerar operaționale ale Societății sunt afectate de variațiile ratei dobânzilor, în principal datorită disponibilităților plasate în depozite bancare si creditului atras de la o institutie financiara nebankara (vezi Nota 11).

Societatea nu utilizează instrumente financiare derivate pentru a se proteja față de fluctuațiile ratei dobânzii. Societatea nu deține împrumuturi sau alte datorii semnificative purtătoare de dobânda.

(IV) Riscul de lichiditate

Managementul prudent al riscului de lichiditate implică menținerea de numerar suficient. Datorită naturii activității, Societatea urmărește să aibă flexibilitate în posibilitățile de finanțare, prin menținerea de depozite.

(V) Riscul aferent mediului economic

In exercitiul financiar 2024 societatea a derulat doua activitati: activitatea de inchiriere spatii comerciale si activitatea venituri intermediere Turism, ambele activitati supuse riscului de mediu economic.

(VI) Riscul aferent impozitarii

Începând cu 1 ianuarie 2008, ca urmare a aderării României la Uniunea Europeană, Societatea a trebuit să se supună reglementărilor Uniunii Europene și, în consecință, s-a pregătit pentru aplicarea schimbărilor aduse de legislația europeană. Societatea a implementat aceste schimbări, dar modul de implementare al acestora rămâne deschis auditului fiscal timp de 5 ani.

Interpretarea textelor și implementarea practică a procedurilor noilor reglementări fiscale aplicabile, ar putea varia și există riscul ca în anumite situații autoritățile fiscale să adopte o poziție diferită față de cea a Societății.

În plus, Guvernul României deține un număr de agenții autorizate să efectueze auditul (controlul) companiilor care operează pe teritoriul României. Aceste controale sunt similare auditurilor fiscale din alte țări, și pot acoperi nu numai aspecte fiscale, dar și alte aspecte legale și regulatorii care prezintă interes pentru aceste agenții. Este posibil ca ca Societatea sa fie supusa controalelor fiscale pe măsura emiterii unor noi reglementări fiscale.

NOTA 7. ACTIUNI SI OBLIGATIUNI

COMTURIST SA este o societate deschisa ale carei titluri se tranzactioneaza la Bursa de Valori AeRO, sub simbolul COUT.

La data de 31.12.2024, capitalul social subscris si varsat al SC COMTURIST SA este de 422.950 lei.

Capitalul social este reprezentat de 169.180 actiuni, cu o valoare nominala de 2,5 lei/actiune. Evolutia capitalului social se prezinta:

Anul	Valoare capital social lei	Val.majorare/diminuare cap. social	Nr actiuni totale buc.	Valoare nominala lei/actiune	Surse majorare/diminuare capital social
1991	15934	15934	31868	0.5	constitire la infiintarea societatii
1994	72890	56956	145780	0.5	Diferente din reevaluare HG 22/1992
1994	455730	382840	182292	2.5	Aport in natura
1995	513450	57720	205380	2.5	Diferente din reevaluare HG 500/1994
1998	422950	-90500	169180	2.5	Retrocedare teren

Structura actionariatului societatii este:

Actiionari	Nr actiuni buc.	Valoare LEI	% in cap. social
COCOR SA	118127	295,317.50	69.8233
Alti actionari pers.juridice	17981	44,952.50	10.6283
Alti actionari pers.fizice	33072	82,680.00	19.5484
TOTAL	169180	422,950.00	100

Investitiile financiare pe termen lung in actiuni pe Bursa de Valori Bucuresti in anul 2024 sunt:

Nume Cont	Sold la 01.01.2024		Rulaj an 2024		Sold la 31.12.2024	
	Val.lei	Nr.actiuni	Cumparare lei	Vanzare lei	Valoare lei	Nr.actiuni
ALR ACTIUNI ALRO SIMBOL ALR	65,144.85	35000	0	0	65,144.85	35000
ATB ACTIUNI LA ATIBIOTICE SA	0	0	100,570.81	0	100,570.81	37000
BRD ACTIUNI DETINUTE LA B.R.D.	226,687.00	14928	55,135.01	133,734.39	148,087.62	9752
BVB ACTIUNI BURSA DE VALORI BUC.	0	0	169,356.54	0	169,356.54	4000
COTE ACTIUNI CONPET SA SIMB.COTE	10,922.26	164	1,023.97	1,023.97	10,922.26	164
DIGI	145,002.99	4000	251,783.41	267,600.00	129,186.40	2000
EL ACTIUNI SOCIETATEA ENERGETICA ELECTRICA S.A.	262,059.70	25000	70,868.02	201,897.86	131,029.86	12500
FP ACTIUNI FONDUL PROPRIETATEA FP	19,321.10	10492	32,675.52	579.52	51,417.10	110492
H2O S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA S.A. ACTIUNI	100,451.25	915	146,176.26	11,776.78	234,850.73	2000
IMP ACTIUNI IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA	0	0	10,531.51	0	10,531.51	50000
INFINITY ACTIUNI SIF5	110,052.64	57816	0	0	110,052.64	57816
M Actiuni MedLife S.A. simbol M	65,335.08	15516	0	0	65,335.08	15516
ONE ACTIUNI - One United Properties SA	17,241.57	20000	79,226.60	2,196.20	94,271.97	179141
ONE R04 SPLITARE ACTIUNI ONE	0	0	1,855.20	0	1,855.20	
PE ACTIUNI Premier Energy PLC simbol PE	0	0	40,191.57	0	40,191.57	2000
SNG ACTIUNI ROMGAZ S.A.	125,716.02	3000	0	125,716.02	0	0
SNP ACTIUNI S.N.PETROM SA SIMBOL SNP	345,545.07	800000	516,876.19	489,177.00	373,244.26	6000
TGN ACTIUNI TRANSGAZ SIMBOL TGN	1,176,854.00	57632	123,707.76	810,478.15	490,083.61	24000
TLV BANCA TRANSILVANIA TLV	87,634.36	5000	104,471.50	166,629.66	25,476.20	1000
TOTAL	2757967.89	X	1704449.87	2210809.55	2251608.21	X

De la infiintare si pana in prezent societatea nu a emis obligatiuni.

NOTA 8. INFORMATII PRIVIND SALARIATII, ADMINISTRATORII SI DIRECTORII

Salariati	Numarul de salariat la sfarsitul anilor :			
	2021	2022	2023	2024
Numarul mediu de salariat pe categorii:	6	4	4	4
conducere	2	2	2	2
comercial	1	0	0	0
personal administrativ	3	2	2	2

Indemnizatiile membrilor Consiliului de Administratie sunt in suma de 2500 euro plus TVA pe luna. In perioada 01.01.2024 - 31.12.2024 societatea a fost condusa, in baza Hotararii AGOA din 28.03.2022, de un Consiliu de Administratie format din:

- U.Alexandra Business Management SRL reprezentata prin DI Ursan Liviu – presedinte
–indemnizatie in suma totala anuala = 30 000 eur+ TVA (2500 euro/luna + TVA)
- Traditional Business Consulting SRL reprezentat prin DI Stoica Daniel – vicepresedinte –
–indemnizatie in suma totala anuala = 30 000 eur+TVA (2500 euro/luna +TVA)
- Turnover ABC SRL reprezentata prin DI. Besliu Aurel – membru
–indemnizatie in suma totala anuala = 30 000 eur+TVA (2500 euro/luna +TVA).

Societatea nu figureaza cu obligatii contractuale catre fosti directori si administratori si nu a acordat avansuri sau credite actualilor directori si administratori.

NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICI – FINANCIARI

Nr. crt.	Denumire indicator	Mod de calcul	31.12.2023	31.12.2024
1	Lichiditate			
	Lichiditate curenta	Active curente / Datorii curente	23.53	18.65
	Lichiditatea imediata – testul acid	(Active curente-Stocuri) / Datorii curente	23.53	18.65
2	Indicatori de risc			
	Gradul de indatorare	Capital imprumutat / Capital angajat * 100	1.3	1.12
	Rata de acoperire a dobanzilor	Pr.inaintea platii dob.si imp.pe pr. / Ch.cu dob.	N/A	N/A
3	Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)			
	Viteza de rotatie a stocurilor	Costul vanzarilor/Stocul mediu	0	0.00
	Numar de zile de stocare (zile)	Stocul mediu/Costul vanzarilor *365	0	0.00
	Viteza de rotatie a debitelor clienti - zile	Sold mediu clienti/Cifra de afaceri *365	75.81	92.66
	Viteza de rot.a creditorilor-furnizor (zile)	Sold med.furni.) / 365 * Cifra de af.	2.25	4.34
	Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/Active imobilizate	0.51	0.97
	Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri/Total active	0.34	0.29
4	Indicatori de profitabilitate			
	Rentabilitatea capitalului angajat	100*Pr.inaintea pl.dob.si imp.pe pr. / Capital	N/A	N/A
	Marja bruta din vanzari (%)	Profitul brut din vanzari / Cifra de afaceri *100	N/A	N/A

N/A –indicatorul nu are sens sa fie calculat pentru ca societatea a inregistrat pierdere in exercitiul finaciar respectiv

NOTA 10. INFORMATII SUPLIMENTARE

a) Informatii cu privire la prezentarea societatii :

Societatea COMTURIST SA este persoana juridica romana infiintata prin HG 1040/1990 si in conformitate cu prevederile Legii 15/1990, inmatriculata la Registrul Comertului cu nr J40/182/1991, avand cod unic de inregistrare RO 1579530.

Sediul social al societatii este in Bdul I.C. Bratianu nr. 29-33, etaj 2, camera 1, Sector 3, Bucuresti.

Societatea nu are deschise filiale sau sucursale.

Obiectul principal de activitate al societatii in constituie «Comert cu amanuntul in magazine nespecializate cu vanzare predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun» cod CAEN 4711.

Societatea are deschise urmatoarele sedii secundare:

Punct de lucru Bucuresti, sector 1, Sos. Chitila nr.228C.

b) Cifra de afaceri

Societatea a inregistrat in anul 2024 o cifra de afaceri in valoare de **3 562 225 lei** din urmatoarele activitati:

Analiza rezultatului din exploatare in anul 2024

Denumirea activitatilor	Cheltuieli din act. exploatare lei :			Venituri lei	Rezultat lei
	Directe	Indirecte	Total		
Servicii turism	2,233,324	153,944	2,387,268	2,026,543	-360,725
Imobiliara (inchiriere spatii)	940,618	344,295	1,284,913	1,233,981	-50,932
Alte activitati	176,655	149,661	326,316	301,731	-24,585
Total activitati din exploatare	3,350,597	647,900	3,998,497	3,562,255	-436,242

c) Informatii privind relatiile societatii cu parti afiliate

Tranzactiile cu partile afiliate care au avut loc in anul 2024 sunt :

Nr. crt.	Denumire parte afiliata	Creanta/Datorie	Natura tranzactiei	Sold la 01.01.2024	Rulaj 2024	Sold la 31.12.2024
1	COCOR SA	DATORIE	Inchiriere spatiu + utilitati	0.00	14,215.00	0.00
		CREANTA	Garantie contract inchiriere	12,659.00	0.00	12,659.00
		DATORIE	Garantie contract inchiriere	5,600.00	0.00	5,600.00
		CREANTA	Chirie inchiriere spatiu	0.00	17,321.00	0.00
2	COCOR TURISM SA	CREANTA	Comisioane serv turistice	259,123.00	187,285.00	246,408.00
		DATORIE	Furnizor serv. Turistice	0.00	3,599,406.00	56,974.00
		CREANTA	Conv.subrogatie de plata	654,231.00	19,280.00	634,951.00
		CREANTA	Imprumut	0.00	1,400,000.00	1,400,000.00
		CREANTA	Masa credala Booking.com	24,092.85	0.00	24,092.85
		CREANTA	Cumparari creante total:	397,042.33	0.00	397,042.33
		CREANTA	Moga Star SRL	19,999.54	0.00	19,999.54
		CREANTA	ICE Trans SRL	90,104.12	0.00	90,104.12
		CREANTA	RAJA Constanta SA	32,220.34	0.00	32,220.34
		CREANTA	Ascensorul SA	14,551.95	0.00	14,551.95
		CREANTA	ENEL SA	180,788.38	0.00	180,788.38
		CREANTA	EDENRED SRL	34,414.54	0.00	34,414.54
		CREANTA	POLARIS SRL	24,963.46	0.00	24,963.46

d) Informatii cu privire la impozitul pe profit curent

Denumire indicator	Valoare lei
Venituri totale	4,473,717
Cheltuieli totale	4,015,637
Amortizare fiscala	396,717
Amortizare contabila	-396,717
Alte cheltuieli nedeductibile	-23,915
Venituri neimpozabile divid.	127,729
Venituri impozabile	4,345,988
Cheltuieli impozabile	3,993,686
Profit impozabile	352,303
impozit pe profit BRUT	56,368
CIFRA DE AFACERI	3,562,225
SPONSORIZARI DIN IMP.PROFIT MIN(0.75%C.A.,20%IMP.PR.)	11,274
IMPOZIT PE PROFIT FARA SPONSORIZARE	45,095
IMPOZIT PE PROFIT ACHITAT	60,192
IMPOZIT PE PROFIT REST DE PLATA	-15,097

e) Conversii valutare

Bazele de conversie utilizate pentru exprimarea in moneda nationala a elementelor de activ si de pasiv, a veniturilor si cheltuielilor evidentiatae initial intr-o moneda straina, sunt prezentate in Nota explicativa 6.

f) Venituri si cheltuieli extraordinare

Societatea nu a inregistrat in anul 2024 venituri sau cheltuieli extraordinare.

g) Onorariile platite auditorilor

Onorariile platite auditorilor : Auditarea situatiilor financiare individuale la 31.12.2024 se face in baza Contractul de prestari servicii nr.70/05.04.2022 de catre Informatic Trust S.R.L. cu sediul in BUCURESTI, Str. Vasile Lucaciu nr. 10, Camera 1 ,parter Sector 3, Bucuresti inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/337/1994 avand cod de inregistrare fiscala RO5125803, membru activ al Camerei Auditorilor Financiari din Romania . Valoarea anuala a contractului este de 1680 euro plus TVA.

h) Evenimente ulterioare datei bilantului

Societatea nu a identificat evenimente ulterioare datei bilantului care sa infuenteze situatiile financiare ale exercitiului financiar 2024 si nici de natura prezentarii in Notele explicative.

NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

Situatia fluxurilor de numerar si echivalentele de numerar cuprind urmatoarele elemente:

Indicator	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Disponibilitati la banci	4,105,814	3,181,377	3629951	3660853
Disponibilitati de numerar in casierie	0	0	0	0
Depozite la banci /Investitii pe termen scurt	2,251,666	3,177,025	2733875	2251608
Stocuri	11,487	0	0	13052
Creante	220,762	1,040,583	1475769	2750880
TOTAL active circulante	6,589,729	7,398,985	7,839,595	8676393

NOTA 12. REZERVE DIN REEVALUARE SI CASTIG REALIZAT DIN REZERVE DIN REEVALUARE

Rezerve din reevaluare se compun din :

Bun reevaluat	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2024
Depozit Chitila cu instalatii	872,883	672,584	472,285	446,372
Magazin Mosilor	1,057,801	1,057,801	1,057,801	1,050,331
Teren Chitila	2,501,576	2,501,576	2,501,576	2,501,576
TOTAL	4,432,260	4,231,961	4,031,662	3,998,279

NOTA 13. STOCURI

Evolutia stocului de marfuri se prezinta astfel:

Denumire stoc	31.12.2020	31.12.2021	32.12.2023	32.12.2024
Obiecte de inventar	986	91	0	91
Marfuri	98,148	89,428	78,032	90993
Diferente de pret la marfuri	-44,653	-39,619	-39,619	-39619
Depreciere marfuri	-38,413	-38,413	-38,413	-38413
Total stocuri	16,068	11,487	0	13,052

NOTA 14. CREDIT PE TERMEN MEDIU

In cursul anului 2022 a încheiat un Contract de Leasing Financiar, cu BRD Sogelease IFN S.A. in valoare de 38652,73 Eur pentru achizitia unui autoturism SMART VOLKSWAGEN TOUAREG ELEGANCE V6 TDI 231 CP/170KW AG8 ,in valoare de 51 536,97 EUR, pentru care s-a achitat un avans de 12884,24 euro . Rata lunara este de 864.49 euro, durata contractului este de 60 luni ultima rata fiind in data de 05.09.2027.

NOTA 15. CONTINGENTE

Actiuni in instanta :

1. PARTI: C: COMTURIST S.A.
D: SPECIAL MEDIA EVENTS SRL
OBIECT: Insolventa - 42517.98 lei
Tribunalul Bucuresti – Sectia a VII-a Civila, Dosar nr. 37682/3/2015
STAREA DOSARULUI: Am fost inscrisi in tabelul creantelor cu intreaga creanta.
Termen 13.05.2025
2. PARTI: C: COMTURIST S.A.
D: MAREEA COMTUR
OBIECT: Insolventa - 70907.5 lei
Tribunalul Hunedoara, Dosar nr. 4272/97/2016
STAREA DOSARULUI: inchidere procedura
Termen 22.02.2024
3. PARTI: C: COMTURIST S.A.
D: PERFECT TOUR
OBIECT: Insolventa – 68377.6 lei
Tribunalul Bucuresti – Sectia a VII –a Civila - Dosar nr. 15349/3/2016
STAREA DOSARULUI: am fost inscrisi in tabelul creantelor cu intreaga creanta
Termen 25.03.2025

Impozitarea

Sistemul de impozitare din Romania este intr-o faza de consolidare si armonizare cu legislatia europeana. Totusi, inca exista interpretari diferite ale legislatiei fiscale. In anumite situatii, autoritatile fiscale pot trata in mod diferit anumite aspecte, procedand la calcularea unor impozite si taxe suplimentare si a dobanzilor si penalitatilor de intarziere aferente 0.04% pe zi. In Romania exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificare fiscala timp de 5 ani. Administratorul societatii considera ca obligatiile fiscale incluse in aceste situatii financiare sunt adecvate.

Contingente legate de mediu

Administratorul Societatii nu considera cheltuielile asociate cu eventualele probleme de mediu ca fiind semnificative.

ADMINISTRATOR,
U.Alexandra Business Management SRL
prin URSAN LIVIU

INTOCMIT,
Director economic
SMOCOT CONSTANTIN

