

**LCS IMOBILIAR SA  
CLUJ-NAPOCA**

**RAPORT**

**ANUAL LA 31.12.2023  
AL CONSILIULUI DE  
ADMINISTRATIE**



## RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2023

---

***Sediul Social:*** Cluj Napoca, Str. Luncii, nr. 19, et. 2

***E-mail:*** *lcsimobiliar@gmail.com*

***Numărul și data înregistrării la Oficiul Registrului Comertului:*** J12/3627/2006

***Cod de Identificare Fiscală:*** 19143125

***Atribut fiscal:*** RO

***Valoarea Nominală:*** 0,1 lei

***Număr de acțiuni:*** 1.030.000 acțiuni

***Acțiunile LCS Imobiliar S.A. se tranzacționează la*** BVB Sistemul Multilateral de  
Tranzactionare – AeRO Standard

*Cuprins*

*1 Introducere*

*2 Analiza activității societății comerciale*

*3 Activele corporale ale societății comerciale*

*4 Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială*

*5 Conducerea societății comerciale*

*6 Situația financiar-contabilă*

*7 Semnături*

*1. Introducere*

*LCS Imobiliar S.A. Cluj Napoca este o societate comercială cu un capital social de 103.000 lei, specializată în dezvoltarea și promovarea imobiliară.*

*Societatea comercială LCS Imobiliar S.A. Cluj Napoca s-a înființat în 27 octombrie 2006.*

### ***2. Analiza activității societății comerciale***

#### **2.1 a) Activitatea desfășurată sau care urmează a se desfășura de către societatea comercială.**

Obiectul principal de activitate al LCS Imobiliar S.A. este “Dezvoltare (promovare) imobiliară”, cod CAEN 4110.

#### **b) Data înființării societății comerciale.**

LCS Imobiliar S.A. s-a înființat în 27.10.2006, ca urmare a divizării societății LCS Conf S.A. cu sediul în Cluj Napoca.

#### **c) Fuziuni sau reorganizări semnificative ale societății comerciale, a filialelor sale sau a societăților controlate, realizate în timpul exercițiului financiar.**

În cursul exercițiului financiar 2023 nu au existat fuziuni sau reorganizări semnificative ale societății comerciale.

#### **d) Achizitii sau instrainari de active.**

În cursul exercitiului financiar 2023 nu au avut loc achizitii sau instrainari de active.

#### **2.1.1. Elemente de evaluare generală:**

a) Unitatea a înregistrat la finele anului 2023 un profit net in suma de 1.080.403 lei in timp ce anul trecut a inregistrat un profit net in suma de 526.050 lei.

b) La 31.12.2023 cifra de afaceri era de 101.660 lei, în creștere cu 5,26% fata de anul anterior.

c) Societatea nu desfasoara activitate de export.

d) Cheltuielile totale înregistrate în cursul anului 2023 au fost in suma de 586.700 lei, iar la nivelul anului 2022 au fost 691.000.

## RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2023

---

e) În legătură cu cota de piață, societatea nu dispune de informații. Nu s-a realizat un astfel de studiu de către societate.

f) Lichiditate:

➤ Lichiditatea generală și lichiditatea redusă:

Lichiditate generală 31.12.2023 = Active circulante/Datorii pe termen scurt = 598,51

Lichiditate redusă 31.12.2023 = Active circ.-Stocuri/Datorii pe termen scurt = 596,77

Lichiditate generală 31.12.2022 = Active circulante/Datorii pe termen scurt = 838,37

Lichiditate redusă 31.12.2022 = Active circ.-Stocuri/Datorii pe termen scurt = 835,67

Lichiditate generală 31.12.2021 = Active circulante/Datorii pe termen scurt = 568,17

Lichiditate redusă 31.12.2021 = Active circ.-Stocuri/Datorii pe termen scurt = 566,23

Coeficientul celor două lichidități a scăzut în 2023 față de anii anteriori pe fondul creșterii activelor circulante și a creșterii datoriilor pe termen scurt.

➤ Lichiditatea imediată:

Lichiditate imediată 31.12.2023 = Lichidități/Datorii pe termen scurt = 595,88

Lichiditate imediată 31.12.2022 = Lichidități/Datorii pe termen scurt = 440,09

Lichiditate imediată 31.12.2021 = Lichidități/Datorii pe termen scurt = 310,42

Lichiditatea imediată a crescut față de anul anterior pe fondul creșterii lichidităților.

## RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2023

### 2.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

a) Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale societății pentru ultimii 3 ani se prezintă după cum urmează:

Produse/servicii	2021		2022		2023	
	Cifra de afaceri - %-	Venituri - %-	Cifra de afaceri - %-	Venituri - %-	Cifra de afaceri - %-	Venituri - %-
Venituri din chirii	100	1,03	100	7,94	100	6,09
Alte venituri din exploatare	0	0	0	0	0	0

b) Societatea nu are în vedere pentru următorul exercițiu financiar crearea sau oferirea de noi produse.

### 2.1.3. Evaluarea activității de vânzare

a) Pe piața internă, volumul vânzărilor la 31.12.2023 era de 100%. Pe piața externă, societatea nu are vânzări.

b) În ceea ce privește ponderea pe piață a produselor sau serviciilor societății comerciale și a principalilor concurenți, unitatea nu dispune de astfel de informații. Pentru acesta ar fi nevoie de un studiu complex, pe care societatea nu îl poate realiza în momentul de față.

c) Societatea comercială depinde în mod semnificativ de SOIREE PRIVEE SRL – contract de închiriere.

### 2.1.4. Evaluarea aspectelor legate de angajații societății comerciale

a) La 31.12.2023 societatea avea 1 angajat. Numărul mediu de salariați la 31.12.2022 a fost de 1 angajat.

b) Nu a existat sindicat în cadrul societății.

c) Raporturile dintre manager și angajat au fost optime.

d) Nu au existat elemente conflictuale între manager și angajat.

### **2.1.5. Activitatea de bază a emitentului nu afectează mediul înconjurător peste normele legale.**

Nu există litigii și nici nu se preconizează litigii cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

### **2.1.6. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare**

Societatea nu desfășoară activitate de cercetare-dezvoltare.

Nu s-au alocat fonduri de cercetare-dezvoltare pentru anul 2023.

### **2.1.7. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului**

Societatea nu este expusa riscului de pret, lichiditate si nici unui risc de credit, societatea neavand credite angajate. Departamentul financiar-contabil urmareste zilnic cash-flow-ul in scopul asigurarii lichiditatilor necesare platilor curente. In vederea asigurarii unui control intern cat mai eficient, LCS Imobiliar S.A. si-a identificat si isi evalueaza permanent riscurile semnificative, cu luarea in considerare a factorilor interni si externi.

Obiectivele LCS Imobiliar S.A. privind managementul riscului au in vedere asigurarea atingerii rezultatelor previzionate.

### **2.1.8. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale**

Avand in vedere faptul ca activitatea de baza, desi se desfasoara la nivel de piata interna, totusi, situatia economica la nivel mondial, poate influenta in mod negativ



lichiditatea societății comerciale, prin menținerea la un nivel scăzut a cuantumului veniturilor din activitatea de bază a acesteia, numărul tranzacțiilor fiind în continuare mic, ceea ce a dus la stagnarea lichidității în ultimii ani.

### ***3. Activele corporale ale societății comerciale***

Activele corporale ale societății sunt constituite din clădiri și terenuri.

Conform Raportului de evaluare nr. 3387/2015 întocmit de EUROEVAL SRL imobilizarile corporale sunt:

- terenuri în valoare de 1.664.302,50 lei
- clădiri, care reprezintă investiții imobiliare în valoare de 6.189.959,38 lei

### ***4. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială***

**4.1.** Valorile mobiliare emise de societatea comercială se tranzacționează la Bursa de Valori București, segmentul SMT, categoria AeRO Standard.

Capitalul social subscris și vărsat la 31.12.2023 este de 103.000 lei, aferent a 1.030.000 acțiuni nominative a 0,1 lei valoare nominală/acțiune. Acțiunile LCS Imobiliar S.A. se tranzacționează la BVB cu simbolul LCSI.

**4.2.** Dividende convenite/platite/acumulate în ultimii trei ani:

Societatea nu a distribuit dividende în ultimii 3 ani.

**4.3.** Societatea nu a desfășurat nicio activitate de achiziționare a propriilor acțiuni.

**4.4.** Societatea comercială nu are filiale.

**4.5.** Societatea comercială nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

### **5. Conducerea societății comerciale**

**5.1. a)** Conducerea administrativă a societății comerciale conform Hotărârii AGOA nr.

## RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2023

2/12.07.2017 a fost incredintata unui nou Consiliul de Administratie a carui componenta este prezentata in tabelul de mai jos:

Nume, prenume	Calitatea	Calificare
Rotariu Angela-Simona	Presedinte CA	Studii superioare
Curtean Anamaria	Membru CA	Studii superioare
Zahan Adriana	Membru CA	Studii superioare

Toti membrii Consiliului de Administratie au calitatea de administratori.

b)Nu există nici un fel de acord, înțelegere sau legătură de familie între membrii Consiliului de Administrație și o altă persoană datorită căreia aceștia au fost numiți ca membrii în Consiliul de Administrație.

c) Membrii Consiliului de Administratie nu au fost implicati in ultimii 6 ani in litigii sau in proceduri administrative.

### Remuneratia conducerii in anul financiar 2023:

Suma indemnizatiilor primite de membrii CA in anul 2022 a fost de 136.222 lei.

## 6. Situația financiar-contabilă

### 1. BILANȚUL CONTABIL:

(LEI)

Denumirea indicatorilor	2021	2022	2023
<b>1 A ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>23.566.445</b>	<b>23.356.277</b>	<b>23.109.085</b>
<b>2 B ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>11.248.726</b>	<b>11.979.435</b>	<b>13.314.988</b>
<b>3 I. STOCURI</b>	<b>38.524</b>	<b>38.524</b>	<b>38.524</b>
<b>4 II. CREANTE</b>	<b>5.064.475</b>	<b>5.652.529</b>	<b>19.842</b>

## RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2023

5	<b>III.INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6	<b>IV. CASA SI CONTURI LA BANCI</b>	<b>6.145.727</b>	<b>6.288.382</b>	<b>13.256.622</b>
7	<b>C CHELTUIELI IN AVANS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8	<b>D DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN</b>	<b>19.798</b>	<b>14.289</b>	<b>22.247</b>
9	<b>E ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE</b>	<b>11.228.928</b>	<b>11.965.146</b>	<b>13.292.741</b>
10	<b>F TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>34.795.373</b>	<b>35.321.423</b>	<b>36.401.826</b>
11	<b>G DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12	<b>H PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI</b>	<b>5.412.226</b>	<b>5.412.226</b>	<b>5.412.226</b>
13	<b>I VENITURI IN AVANS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
14	<b>J CAPITAL SI REZERVE</b>			
15	<b>I. CAPITAL SUBSCRIS VARSAT</b>	<b>103.000</b>	<b>103.000</b>	<b>103.000</b>
16	<b>II. PRIME DE CAPITAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
17	<b>III.REZERVE DIN REEVALUARE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
18	<b>IV.REZERVE</b>	<b>372.012</b>	<b>372.012</b>	<b>372.012</b>
19	<b>V.REZULTATUL REPORTAT</b>	<b>20.079.666</b>	<b>28.908.135</b>	<b>29.434.185</b>
20	<b>VI.REZULTATUL EXERCITIULUI</b>	<b>8.828.469</b>	<b>526.050</b>	<b>1.080.403</b>
21	<b>Repartizarea profitului</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
22	<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL</b>	<b>29.383.147</b>	<b>29.909.197</b>	<b>30.989.600</b>
23	<b>Patrimoniul public</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
24	<b>CAPITALURI - TOTAL</b>	<b>29.383.147</b>	<b>29.909.197</b>	<b>30.989.600</b>
	<b>ACTIV=PASIV</b>	<b>34.815.171</b>	<b>35.335.712</b>	<b>36.424.073</b>
	<b>NR. ACTIUNI</b>	<b>1.030.000</b>	<b>1.030.000</b>	<b>1.030.000</b>

## RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2023

### *Situația financiar-contabilă*

#### **II. CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE:**

<b>(LEI)</b>				
<b>Denumirea indicatorilor</b>		<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>1</b>	<b>CIFRA DE AFACERI NETA</b>	<b>96.541</b>	<b>96.577</b>	<b>101.660</b>
<b>2</b>	<b>VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>96.541</b>	<b>96.577</b>	<b>101.755</b>
<b>3</b>	<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>	<b>609.470</b>	<b>690.977</b>	<b>586.700</b>
<b>4</b>	<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE</b>	<b>-512.929</b>	<b>-594.400</b>	<b>-484.945</b>
<b>5</b>	<b>VENITURI FINANCIARE</b>	<b>9.341.398</b>	<b>1.120.473</b>	<b>1.565.348</b>
<b>6</b>	<b>CHELTUIELI FINANCIARE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7</b>	<b>REZULTATUL FINANCIAR</b>	<b>9.341.398</b>	<b>1.120.450</b>	<b>1.565.348</b>
<b>8</b>	<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>9.437.939</b>	<b>1.217.050</b>	<b>1.667.103</b>
<b>9</b>	<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>609.470</b>	<b>691.000</b>	<b>586.700</b>
<b>10</b>	<b>REZULTATUL BRUT</b>	<b>8.828.469</b>	<b>526.050</b>	<b>1.080.403</b>
<b>11</b>	<b>IMPOZITUL PE PROFIT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12</b>	<b>REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI</b>	<b>8.828.469</b>	<b>526.050</b>	<b>1.080.403</b>

#### *III. INDICATORI ECONOMICI*

##### 1. Solvabilitatea patrimonială

Solvabilitatea patrimonială 2023 = Capitaluri proprii/Total activ x 100 = 85,08%

Solvabilitatea patrimonială 2022 = Capitaluri proprii/Total activ x 100 = 84,64%

Solvabilitatea patrimonială 2021 = Capitaluri proprii/Total activ x 100 = 84,40%

Solvabilitatea patrimonială reprezintă capacitatea societății de a-și plăti datoriile ajunse la scadență. Valoarea acestui indicator este considerată bună când rezultatul obținut depășește 30%, indicând ponderea surselor proprii în totalul pasivului. Solvabilitatea patrimonială a crescut în anul 2023 față de anii anteriori datorită creșterii capitalurilor proprii și a activului total.

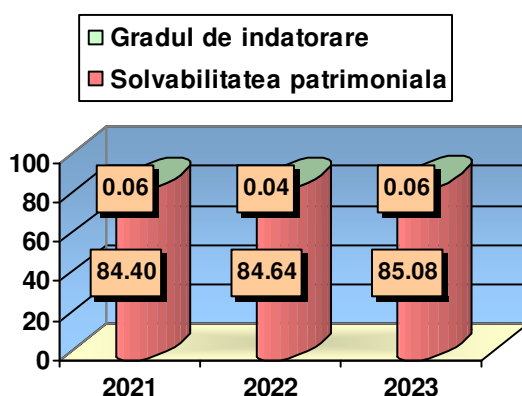
### 2. Gradul de îndatorare

Gradul de îndatorare 2023 = Datorii totale/Total activ x 100 = 0,061%

Gradul de îndatorare 2022 = Datorii totale/Total activ x 100 = 0,040%

Gradul de îndatorare 2021 = Datorii totale/Total activ x 100 = 0,057%

Acest indicator evidențiază limita până la care societatea își finanțează activitatea din alte surse decât cele proprii (credite, datorii la stat și furnizori). În condiții normale de activitate gradul de îndatorare trebuie să se situeze în jur de 50%. O limită sub 30% indică o rezervă în apelarea la credite și împrumuturi iar peste 80% o dependență de credite, situație alarmantă. Gradul de îndatorare în anul 2023 a crescut față de anul trecut pe fondul creșterii datoriilor totale și a creșterii activului total.



### 3. Valoarea contabilă a acțiunii

Valoarea contabilă/acțiune 2023 = Activ net/ Număr acțiuni = 35,32 lei/acțiune

Valoarea contabilă/acțiune 2022 = Activ net/ Număr acțiuni = 28,81 lei/acțiune

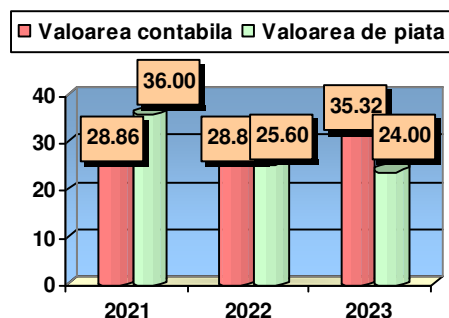
Valoarea contabilă/acțiune 2021 = Activ net/ Număr acțiuni = 28,86 lei/acțiune

Valoarea contabilă a acțiunii în anul 2022 a scăzut față de valoarea din 2021, datorită creșterii activului net.

### 4. Valoarea de piață a acțiunii

## RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2023

Valoarea de piață a unei acțiuni la sfârșitul anului 2023 a fost de 24,00 lei/acțiune.  
Valoarea de piață a unei acțiuni la sfârșitul anului 2022 a fost de 25,60 lei/acțiune.  
Valoarea de piață a unei acțiuni la sfârșitul anului 2021 a fost de 36,00 lei/acțiune.



### IV. BILANȚUL CONTABIL LA 31.12.2023 – ANEXA

a) În cadrul elementelor de activ, cele care depășesc 10% din totalul de active sunt:

- **imobilizari corporale**, care în anul 2023 sunt în valoare de 5.332.239 lei, reprezentând 14,64% din total active, în timp ce în anul 2022 valoarea acestora era de 5.579.469 lei, reprezentând 15,79% din total.
- **imobilizarile financiare** în anul 2023 sunt în valoare de 17.776.720 lei, reprezentând 48,80% din total active, iar în anul 2022 valoarea acestora era de 17.776.719 lei, reprezentând 50,31% din total. Imobilizarile financiare cuprind valoarea acțiunilor detinute de societate la Teraplast SA in numar de 78.628.276 actiuni si 1.000 de parti sociale ale societatii La Casa Ristorante Pizzeria Pane Dolce SRL.
- Societatea nu a avut în ultimii 3 ani **profituri reinvestite**.
- **Total active** curente în anul 2023 se ridică la 13.314.988 lei, în timp ce anul trecut se cifrau la 11.979.435 lei.

## RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2023

---

➤ **Total pasive** curente în anul 2023 se ridică la 22.247 lei, în timp ce anul trecut se cifrau la 14.289 lei.

b) Analizând contul de profit și pierdere se constată următoarele:

➤ Cifra de afaceri netă în anul 2023 = 101.660 lei;

➤ Cifra de afaceri netă în anul 2022 = 96.577 lei;

➤ Cifra de afaceri netă în anul 2021 = 96.541 lei;

**Cifra de afaceri** a cunoscut o evoluție ușor crescătoare. În anul 2023 a crescut cu 5,26% față de anul 2022.

➤ Total venituri în anul 2023 = 1.667.103 lei;

➤ Total venituri în anul 2022 = 1.217.050 lei;

➤ Total venituri în anul 2021 = 9.437.939 lei

**Veniturile totale** au cunoscut o evoluție crescătoare. În anul 2023 au crescut cu 36,98% față de anul 2022.

➤ **Elemente de costuri și cheltuieli** cu o pondere de cel puțin 20% din cifra de afaceri netă au avut următoarea evoluție:

✓ **Cheltuielile cu ajustările de valoare privind imobilizarile corporale și necorporale** în valoare de 247.381 lei, cu 143,34% mai mult decât cifra de afaceri. În anul 2022 valoarea acestora era de 210.301 lei, cu 117,75% mai mult decât cifra de afaceri.

✓ **Cheltuielile cu personalul** în valoare de 152.110 lei sunt cu 49,63% mai mari decât cifra de afaceri.

✓ **Alte cheltuieli de exploatare** în valoare de 168.393 lei, sunt cu 65,64% mai mari decât cifra de afaceri.

La 31.12.2023 societatea comercială a înregistrat **provizioane pentru riscuri și**

**cheltuieli** în suma de 5.412.226 lei, la aceeași valoare cu cea din ultimii 3 ani.

**Casa și conturile bancare** în cadrul activității de bază sunt în suma de 13.256.622 lei în creștere cu 110,81% față de anul trecut când se înregistrează valoarea de 6.288.382 lei.

➤ În ultimii 3 ani, societatea nu a avut **investiții**.

În cadrul **activității de exploatare** s-au înregistrat venituri în valoare de 101.755 lei și cheltuieli în sumă de 586.700 lei.

Veniturile din exploatare au cunoscut o evoluție crescătoare. În anul 2023 au crescut cu 5,36% față de anul 2022. Cheltuielile din exploatare au cunoscut o evoluție descrescătoare, au scăzut în 2023 cu 15,09% față de valoarea din 2022. Din activitatea de exploatare s-a înregistrat o pierdere în sumă de 484.945 lei, în timp ce anul trecut pierderea obținută era în suma de 594.400 lei.

Veniturile din exploatare sunt constituite în totalitate din producția vândută în valoare de 101.660 lei. La cheltuieli, ponderea cea mai importantă este reprezentată de ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale în valoare de 247.381 lei, reprezentând 42,16% din total cheltuieli exploatare.

Principalii clienți ai societății sunt:

➤ Soiree Privee SRL

**Activitatea financiară** a avut următoarea evoluție:

Veniturile financiare sunt în sumă de 1.565.348 lei, în creștere semnificativă față de anul trecut. Societatea nu înregistrează cheltuieli financiare în anul 2023.

Veniturile financiare sunt alcătuite din venituri din dobânzi în suma de 397.922 lei ce reprezintă 25,42% din total venituri financiare și alte venituri financiare în suma de 1.167.426 lei, reprezentând 74,58% din total.

Rezultatul activității financiare este un profit de 1.565.348 lei în timp ce anul trecut profitul era de 1.120.450 lei.



## RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2023

---

Veniturile totale în sumă de 1.667.103 lei au crescut cu 36,98% fata de veniturile inregistrate in 2022. Cheltuielile totale sunt in sumă de 586.700 lei, in scadere cu 17,78% fata de anul 2022.

Societatea comercială a inregistrat un profit net in suma de 1.080.403 lei in timp ce anul trecut a inregistrat un profit net in suma de 526.050 lei.

**Datoriile totale** sunt în valoare de 22.247 lei in timp ce anul trecut erau in valoare de 14.289 lei.

**Creanțele** sunt în valoare de 19.842 lei, in timp ce anul trecut valoarea acestora era de 5.652.529 lei.

Mentionam ca situatiile financiare ale LCS Imobiliar S.A. la 31.12.2023 au fost auditate de catre auditor Conf. Univ. Dr. Fătăcean Gheorghe avand autorizatia CAFR nr. 3644/2010.

În vederea informarii corespunzatoare a acționarilor și a potentialilor investitori conform Regulamentului ASF nr.5/2018 cu modificarile ulterioare raportul anual este disponibil și pe Internet la următoarea adresa:

<http://www.tctrust.ro/TCTrust/pages/informari.asp>

***Semnături:***

Presedinte CA,

Rotariu Angela-Simona

Director general,

Muresan Monica Erica

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

 An  SemestruAnul **2023**

Suma de control 103.000

Entitatea S.C. LCS IMOBILIAR S.A.

Adresa

Județ Cluj Sector Localitate CLUJ NAPOCA

Strada LUNCII Nr. 19 Bloc Scara Ap. Telefon 0

Număr din registrul comerțului J12/3627/2006

Cod unic de inregistrare 19143125

Forma de proprietate

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

34--Societati pe actiuni

254900HC8NOLN4K3ND16

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara

## Situatii financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

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

?

## Raportări anuale

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
4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2023 de către entitățile de interes public si de entitățile prevazute la pct.9 alin.(4) din Reglementarile contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificarile și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

## Indicatori :

Capitaluri - total	30.989.600
Capital subscris	103.000
Profit/ pierdere	1.080.403

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ROTARIU ANGELA SIMONA

Numele si prenumele

TC CONT

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional

1462/2002

CIF/ CUI membru CECCAR

14322685

Semnătura

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

## AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

FATACEAN I GHEORGHE

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

3644/2010

CIF/ CUI

22297892

Entitatea **are obligația legală** de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori ? DA  NUSituațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii SEMNATURA DEVINE VIZIBILA  
DUPA O VALIDARE CORECTA

Formular VALIDAT

**BILANT**  
la data de 31.12.2023

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr.5394 /2023	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2023	31.12.2023
A		B	1	2
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
<b>I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE</b>				
1.Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	01	01		
2.Cheltuielile de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	02	02		
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	03	03	89	126
4. Fond comercial (ct.2071-2807)	04	04		
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 206-2806-2906)	05	05		
6. Avansuri (ct.4094 - 4904)	06	06		
<b>TOTAL (rd.01 la 06)</b>	07	07	89	126
<b>II. IMOBILIZĂRI CORPORALE</b>				
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	08	08	1.664.303	1.664.303
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	09	09		
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10		
4. Investitii imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	3.915.166	3.667.936
5. Imobilizari corporale in curs de executie (ct. 231-2931)	12	12		
6.Investitii imobiliare in curs de executie (ct. 235-2935)	13	13		
7.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 216-2816-2916)	14	14		
8.Active biologice productive (ct.217+227-2817-2917)	15	15		
9. Avansuri (ct. 4093 - 4903)	16	16		
<b>TOTAL (rd. 08 la 16)</b>	17	17	5.579.469	5.332.239
<b>III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE</b>				
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18	18		
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19	19		
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și la entitățile controlate în comun (ct. 262+263 - 2962)	20	20		
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21	21		
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 - 2963)	22	22	17.776.719	17.776.720
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	23		
<b>TOTAL (rd. 18 la 23)</b>	24	24	17.776.719	17.776.720
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)</b>	25	25	23.356.277	23.109.085
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
<b>I. STOCURI</b>				

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

1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301 + 302 + 303 +/- 308 +321 + 322 + 323 + 328 + 351 + 358 + 381 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	26	26	38.524	38.524
2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	27	27		
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 + 347 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/-368 + 371 +327 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3947 - 3953 - 3954 - 3955 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - din ct. 4428)	28	28		
4. Avansuri (ct. 4091- 4901)	29	29		
<b>TOTAL (rd. 26 la 29)</b>	30	30	38.524	38.524
<b>II. CREANȚE</b>				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902- 491)	31	31	3.205	10.948
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32		
3. Sume de încasat de la entitățile asociate si entitatile controlate in comun (ct. 453** - 495*)	33	33		
4. Alte creanțe (ct. 425+4282+431**+436** + 437**+ 4382+ 441**+4424+ din ct.4428**+ 444**+445+446**+447**+4482+4582+4662+ 461 + 473** - 496 + 5187)	34	34	5.649.324	8.894
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35	35		
6. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	36	35a (301)		
<b>TOTAL (rd. 31 la 35 +35a)</b>	37	36	5.652.529	19.842
<b>III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT</b>				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	38	37		
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 507 + din ct. 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	39	38		
<b>TOTAL (rd. 37 + 38)</b>	40	39		
<b>IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI</b>				
(din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	40	6.288.382	13.256.622
<b>ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)</b>	42	41	11.979.435	13.314.988
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)</b>				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	44	43		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	45	44		
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN</b>				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	46	45		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	47	46		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	48	47		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	9.880	8.699
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	50	49		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	51	50		
7. Sume datorate entităților asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 1663+1686+2692+2693+ 453****)	52	51		

8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	53	52	4.409	13.548
<b>TOTAL (rd. 45 la 52)</b>	54	53	14.289	22.247
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)</b>	55	54	11.965.146	13.292.741
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)</b>	56	55	35.321.423	36.401.826
<b>G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN</b>				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	57	56		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	58	57		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	59	58		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	60	59		
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	61	60		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	62	61		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)	63	62		
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	64	63		
<b>TOTAL (rd.56 la 63)</b>	65	64		
<b>H. PROVIZIOANE</b>				
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)	66	65		
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	66	5.412.226	5.412.226
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	67		
<b>TOTAL (rd. 65 la 67)</b>	69	68	5.412.226	5.412.226
<b>I. VENITURI ÎN AVANS</b>				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)( <b>rd. 70+71</b> )	70	69		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	71	70		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	72	71		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) ( <b>rd.73 + 74</b> )	73	72		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	74	73		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	75	74		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)( <b>rd.76+77</b> )	76	75		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	77	76		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	78	77		
<b>Fond comercial negativ (ct.2075)</b>	79	78		
<b>TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)</b>	80	79		
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL</b>				
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	81	80	103.000	103.000

2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	82	81		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	83	82		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	84	83		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (1031)	85	84		
<b>TOTAL (rd. 80 la 84)</b>	86	85	103.000	103.000
<b>II. PRIME DE CAPITAL</b> (ct. 104)	87	86		
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE</b> (ct. 105)	88	87		
<b>IV. REZERVE</b>				
1. Rezerve legale (ct. 1061)	89	88	20.600	20.600
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	90	89		
3. Alte rezerve (ct. 1068)	91	90	351.412	351.412
<b>TOTAL (rd. 88 la 90)</b>	92	91	372.012	372.012
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	94	93		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	95	94		
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b> <b>SOLD C</b> (ct. 117)	96	95	28.908.135	29.434.185
<b>SOLD D</b> (ct. 117)	97	96		
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR</b>				
<b>SOLD C</b> (ct. 121)	98	97	526.050	1.080.403
<b>SOLD D</b> (ct. 121)	99	98		
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	99		
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)</b>	101	100	29.909.197	30.989.600
Patrimoniul public (ct. 1016)	102	101		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	103	102		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)</b>	104	103	29.909.197	30.989.600

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Solduri debitoare ale conturilor respective.

\*\*\*) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 2675 la 2679 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

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

## ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

ROTARIU ANGELA SIMONA

Semnătura \_\_\_\_\_

Formular  
VALIDAT

## INTOCMIT,

Numele și prenumele

TC CONT

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

1462/2002

# CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2023

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. <small>Nr.rd. OMF nr.5394/ 2023</small>	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2022	2023
A		B	1	2
<small>(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)</small>				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	96.577	101.660
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	96.577	101.660
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	96.577	101.660
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04	0	0
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09	0	0
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12	0	0
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13		95
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14	0	0
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15	0	0
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)</b>	16	16	96.577	101.755
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	0	0
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	0	0
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	26.208	18.816
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)		12.280
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)		3.672
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	0	0
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21	0	0
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	204.638	152.110
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	200.136	148.764
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	4.502	3.346

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale ( <b>rd. 26a + 26 - 27</b> )	27	25	210.301	247.381
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	26a (306)	210.301	247.381
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26	0	0
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27	0	0
b) Ajustări de valoare privind activele circulante ( <b>rd. 29 - 30</b> )	31	28	84.178	0
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	84.178	0
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	0	0
11. Alte cheltuieli de exploatare ( <b>rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37</b> )	34	31	165.652	168.393
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	99.281	103.225
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	3.000	3.000
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)	0	0
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)	0	0
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)	0	0
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)	0	0
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)	0	0
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)	0	0
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)	0	0
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)	0	0
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)	0	0
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	63.313	62.137
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34	0	0
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35	0	0
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36	0	0
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	58	31
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele ( <b>rd. 40 - 41</b> )	51	39	0	0
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40	0	0
- Venituri (ct.7812)	53	41	0	0
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL</b> <b>(rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)</b>	54	42	690.977	586.700
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit ( <b>rd. 16 - 42</b> )	55	43	0	0
- Pierdere ( <b>rd. 42 - 16</b> )	56	44	594.400	484.945
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45	1.120.453	0
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46	0	0



14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	0	397.922
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48	0	0
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49	0	0
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	20	1.167.426
- din care, venituri din alte imobilizări financiare ( ct. 7615)	63	51	0	0
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)</b>	64	52	1.120.473	1.565.348
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53	0	0
- Cheltuieli (ct.686)	66	54	0	0
- Venituri (ct.786)	67	55	0	0
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	0	0
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57	0	0
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	23	0
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)</b>	71	59	23	0
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	1.120.450	1.565.348
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
<b>VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)</b>	74	62	1.217.050	1.667.103
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)</b>	75	63	691.000	586.700
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	526.050	1.080.403
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	0	0
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.694)	79	66a (304)	0	0
22. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	80	66b (305)	0	0
23. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	81	67	0	0
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68	0	0
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:</b>				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	83	69	526.050	1.080.403
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b)	84	70	0	0

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 25 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

## ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

ROTARIU ANGELA SIMONA

Semnătura \_\_\_\_\_

## INTOCMIT,

Numele si prenumele

TC CONT

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

1462/2002

Formular  
VALIDAT

**DATE INFORMATIVE** la data de 31.12.2023

F30 - pag. 1

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

- lei -

<b>I. Date privind rezultatul inregistrat</b>	Nr.rd. OMF nr.5394 / 2023	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>		<b>2</b>
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		1.080.403
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
<b>II Date privind platile restante</b>		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1=2+3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04			
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05			
- peste 30 de zile	06	06			
- peste 90 de zile	07	07			
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10			
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16			
Impozite, taxe si contributi neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
<b>III. Numar mediu de salariati</b>		Nr. rd.	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>		<b>2</b>
Numar mediu de salariati	20	19	1		1
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	1		1
<b>IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante</b>				Nr. rd.	Sume (lei)
<b>A</b>				<b>B</b>	<b>1</b>
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23	

<b>Redevență</b> petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> , din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
<b>Subvenții</b> încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
<b>Creanțe restante</b> , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		
<b>V. Tichete acordate salariaților</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
<b>VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
<b>VIII. Alte informații</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), <b>din care:</b>	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
<b>Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)</b>	58	48		
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute <b>(rd. 50 + 51 + 52 + 53)</b>	59	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, <b>din care:</b>	62	52		
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
<b>Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)</b>	65	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), <b>din care:</b>	68	57	3.205	10.948
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , <b>(rd.62 la 66)</b>	73	61	8.123	8.705
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62		
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	8.123	8.705
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), <b>din care:</b>	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), <b>din care:</b>	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	5.641.201	189
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	5.641.201	189
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici *****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86 )	98	84	2	69
- în lei (ct. 5311)	99	85	2	69
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	6.288.380	13.256.553
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	6.265.867	13.233.916
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	22.513	22.637
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	14.289	22.247
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), <b>(rd.100+101)</b>	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) <b>(rd. 104+105)</b>	117	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), <b>din care:</b>	120	106		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), <b>din care:</b>	123	108	3.980	1.699
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	5.900	11.970
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) <b>(rd.112 la 115)</b>	127	111	4.409	8.578
- datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	3.528	6.862
- datorii fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	881	1.716
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legătura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), <b>din care:</b>	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), <b>din care:</b>	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), <b>din care:</b>	136	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122				
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123				
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului ) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124				
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128				
- către nerezidenți	146	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	103.000	103.000		
- acțiuni cotate 4)	150	131	103.000	103.000		
- acțiuni necotate 5)	151	132				
- părți sociale	152	133				
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	153	134				
Brevete si licente (din ct.205)	154	135	686	875		
<b>IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	120.984	136.222		
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139				
<b>XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
<b>XII. Capital social vărsat</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2023</b>	
			<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>Col.1</b>	<b>Col.2</b>	<b>Col.3</b>	<b>Col.4</b>
<b>Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)</b>	160	141	103.000	X	103.000	X



- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	80.478	78,13	80.578	78,23
- deținut de persoane fizice	170	151	22.522	21,87	22.422	21,77
- deținut de alte entități	171	152				
			<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>		
<b>XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:</b>	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
			<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>		
<b>XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:</b>	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				
- către instituții publice locale	183	164				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165				
<b>XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat</b>			<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>		
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)				

<b>XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
<b>XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
<b>XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
<b>XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:</b>				
- inundații	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

ROTARIU ANGELA SIMONA

Numele si prenumele

TC CONT

Semnatura \_\_\_\_\_

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

1462/2002

**Formular  
VALIDAT**

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

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

\*\*\*) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

\*\*\*\*) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității de Supraveghere Financiară, societățile reclasificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care: 'NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an' și 'datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.  
3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

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

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

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 5394/ 2023, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.5394/ 12.07.2023) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.5394/ 12.07.2023).

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

## SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2023

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri <sup>1)</sup>	Reduceri <sup>2)</sup>		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
<b>I.Imobilizari necorporale</b>						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	686	189		X	875
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
<b>TOTAL (rd. 01 la 06)</b>	<b>07</b>	686	189		X	875
<b>II.Imobilizari corporale</b>						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	1.664.303			X	1.664.303
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10					
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11					
5.Investitii imobiliare	12	6.189.959				6.189.959
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
<b>TOTAL (rd. 08 la 17)</b>	<b>18</b>	7.854.262				7.854.262
<b>III.Imobilizari financiare</b>	19	17.776.719	1		X	17.776.720
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)</b>	<b>20</b>	25.631.667	190			25.631.857

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

## SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului <sup>1)</sup>	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării <sup>2)</sup>	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	597	152		749
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
<b>TOTAL (rd.21 la 25)</b>	<b>26</b>	<b>597</b>	<b>152</b>		<b>749</b>
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29				
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30				
5.Investitii imobiliare	31	2.274.793	247.230		2.522.023
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
<b>TOTAL (rd.27 la 33)</b>	<b>34</b>	<b>2.274.793</b>	<b>247.230</b>		<b>2.522.023</b>
<b>AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)</b>	<b>35</b>	<b>2.275.390</b>	<b>247.382</b>		<b>2.522.772</b>

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

**Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării**

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

## SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte immobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru immobilizari necorporale	39				
<b>TOTAL (rd.36 la 39)</b>	<b>40</b>				
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
<b>TOTAL (rd. 41 la 50)</b>	<b>51</b>				
<b>III.Imobilizari financiare</b>					
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53				

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

ROTARIU ANGELA SIMONA

Numele si prenumele

TC CONT

Semnătura \_\_\_\_\_

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Formular  
VALIDAT

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

1462/2002

## ATENȚIE !

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr. 5394/ 2023, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2023 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

# Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

## A. Întocmire raportări anuale

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

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

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

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

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

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

3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare:

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

B. Corectarea de erori cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale – se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMFP nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

C. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

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

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordinul menționat, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar <sup>1)</sup> încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent <sup>2)</sup>, respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2024, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2023 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2024 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 <sup>3)</sup> „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entitățile afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reintocmesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2024 se referă la data de 1 ianuarie 2024, respectiv 31 decembrie 2024, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2024), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2023).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

**Nota 1 - Active imobilizate**

31.12.2023

Denumire imobilizare	Valoarea bruta				Ajustari de valoare (amortizari, ajustari pt. deprec.)			
	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Sold la inceputul exercitiului financiar	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
Apartament nr. 6	260 858.22	0.00	0.00	260 858.22	59 884.22	5 444.04	0.00	65 328.26
Cladire Falla	3 318 277.91	0.00	0.00	3 318 277.91	1 298 343.83	158 461.14	0.00	1 456 804.97
Cladire Club	2 610 823.25	0.00	0.00	2 610 823.25	916 565.63	83 324.16	0.00	999 889.79
LICENTA WINDOWS 10 PROF	126.05	0.00	0.00	126.05	126.05	0.00	0.00	126.05
LICENTA SAGA	161.34	0.00	0.00	161.34	161.34	0.00	0.00	161.34
LICENTA SAGA	132.77	0.00	0.00	132.77	132.77	0.00	0.00	132.77
LICENTA SAGA	132.77	0.00	0.00	132.77	132.77	0.00	0.00	132.77
LICENTA SAGA	132.77	0.00	0.00	132.77	44.25	88.52	0.00	132.77
LICENTA SAGA	0.00	189.08	0.00	189.08	0.00	63.04	0.00	63.04
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total general:</b>	<b>6 190 645.08</b>	<b>189.08</b>	<b>0.00</b>	<b>6 190 834.16</b>	<b>2 275 390.86</b>	<b>247 380.90</b>	<b>0.00</b>	<b>2 522 771.76</b>

**Administrator,**

Numele si prenumele :	
	ROTARIU ANGELA SIMONA

Semnatura \_\_\_\_\_

**Intocmit,**

Numele si prenumele :	TC CONT
Calitatea :	22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE MEMBRE CECCAR
Nr.de inregistrare in organismul profesional :	1462/2002

Semnatura \_\_\_\_\_



**Nota 2 - Provizioane pentru riscuri si cheltuieli**

31.12.2023

Denumire provizionului	Nr. rd.	Sold la inceputul exercitiului financiar	Transferuri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
			in cont	din cont	
0		1	2	3	4 = 1+2-3
I. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI (rd.2-6)	1	5 412 226	0	0	5 412 226
Provizioane pentru litigii (ct.1511)	2	0	0	0	0
Provizioane pentru garantii acordate clientilor (ct.1512)	3	0	0	0	0
Provizioane pentru dezafectare imobilizari corporale si alte actiuni similare (ct.1513)	4	0	0	0	0
Provizioane pentru restructurare (ct.1514)	5	0	0	0	0
Alte provizioane pentru riscuri si cheltuieli (ct.1518)	6	5 412 226	0	0	5 412 226
II. PROVIZIOANE PENTRU DEPRECIEREA STOCURILOR SI PRODUCTIEI ÎN CURS DE EXEC.	7	0	0	0	0
Materii prime (ct.391)	8	0	0	0	0
Materiale (ct.392)	9	0	0	0	0
Productie în curs de executie (ct.393)	10	0	0	0	0
Produse (ct.394)	11	0	0	0	0
Stocuri aflate la terti (ct.395)	12	0	0	0	0
Animale (ct.396)	13	0	0	0	0
Marfuri (ct.397)	14	0	0	0	0
Ambalaje (ct.398)	15	0	0	0	0
III. PROVIZIOANE PENTRU DEPRECIEREA CREAMTELOR	16	0	0	0	0
Cienti (ct.491)	17	0	0	0	0
Decontari în cadrul grupului si cu asociatii (ct.495)	18	0	0	0	0
Debitori diversi (ct.496)	19	0	0	0	0
IV. PROVIZIOANE PENTRU DEPRECIEREA CONTURILOR DE TREZORERIE	20	0	0	0	0
Provizioane pentru deprecierea investitiilor financiare la societati din cadrul grupului (ct.591)	21	0	0	0	0
Alte provizioane pentru conturi de trezorerie (ct.592+595+596+598)	22	0	0	0	0
TOTAL GENERAL (rd.01+07+16+20)	23	5 412 226	0	0	5 412 226

**Administrator,**

Numele si prenumele :

ROTARIU ANGELA SIMONA

**Intocmit,**

Numele si prenumele :

TC CONT

Calitatea :

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional :

1462/2002

Semnatura \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

Stampila unitatii

**Nota 3 - Repartizarea profitului**

31.12.2023

Destinatia profitului	Nr. rd.	Suma
Profit net de repartizat:	1	1 080 403
- rezerva legala	2	0
- acoperirea pierderii contabile	3	1 080 403
- dividende	4	0
- alte rezerve	5	0
Profit nerepartizat	6	0

**Administrator,**

Numele si prenumele :

ROTARIU ANGELA SIMONA

**Intocmit,**

Numele si prenumele :

TC CONT

Calitatea :

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional :

1462/2002

Semnatura \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

Stampila unitatii

**Nota 4 - Analiza rezultatului din exploatare**

31.12.2023

Denumirea indicatorului	Nr. rd.	Exercitiu financiar	
		Precedent	Curent
0		1	2
1. Cifra de afaceri neta	1	96 577	101 660
2. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3 + 4 + 5)	2	320 163	282 085
3. Cheltuielile activitatii de baza	3	320 163	282 085
4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	4	0	0
5. Cheltuielile indirecte de productie	5	0	0
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1 - 2)	6	-223 586	-180 425
7. Cheltuielile de desfacere	7	0	0
8. Cheltuieli generale de administratie	8	370 813	304 615
9. Alte venituri din exploatare	9	0	95
10. Rezultatul din exploatare (6 - 7 - 8 + 9)	10	-594 399	-484 945

**Administrator,**

Numele si prenumele :

ROTARIU ANGELA SIMONA

**Intocmit,**

Numele si prenumele :

TC CONT

Calitatea :

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional :

1462/2002

Semnatura \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

Stampila unitatii

**Nota 5 - Situatia creantelor si datoriilor**

31.12.2023

Creante / Datorii	Nr. rd.	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Termen de lichiditate / exigibilitate		
			Sub 1 an	1-5 ani	Peste 5 ani
0		1 = 2 + 3 + 4	2	3	4
CREANTE		0	0	0	0
Creante din participatii sume datorate de filiale interese de participare dobânzi (ct.261,263,265)	1	0	0	0	0
Imprumuturi acordate pe termen lung si dobânzi aferente (ct.2673,2674)	2	0	0	0	0
Actiuni proprii - active imobilizate (ct.2677)	3	0	0	0	0
Alte creante imobilizate (ct.2671,2675,2676,2678,2679)	4	0	0	0	0
I. CREANTE DIN ACTIVE IMOBILIZATE- TOTAL (rd.01 la 04)	5	0	0	0	0
Furnizori debitori (ct.4092)	6	689	689	0	0
Clienti (ct.411+413+418)	7	10 258	10 258	0	0
Creante personal si asigurari sociale (ct.425+4282+431+436+437+4382)	8	0	0	0	0
Impozit pe profit (ct.441)	9	0	0	0	0
Taxa pe valoarea adaugata (ct.4424+4428)	10	8 705	8 705	0	0
Alte creante cu statul si institutii publice (ct.444,445,446,447,4482)	11	0	0	0	0
Decontari cu grupul si alte creante (ct.451)	12	0	0	0	0
Debitori diversi (ct.456+4582+461-491-495-496)	13	189	189	0	0
II. CREANTE DIN ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 06 la 13 )	14	19 841	19 841	0	0
III. CHELTUIELI INREGISTRATE IN AVANS (ct.471)	15	0	0	0	0
TOTAL CREANTE (rd. 05+14+15)	16	19 841	19 841	0	0
DATORII		0	0	0	0
Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni (ct.161)	17	0	0	0	0
Credite bancare pe termen lung (ct.1621+1623+1624+1625+1626+1627)	18	0	0	0	0
Credite bancare pe termen lung nerambursate la scadenta (ct.1622)	19	0	0	0	0
Datorii ce privesc imobiliarile financiare (ct.166)	20	0	0	0	0
Credite bancare pe termen scurt (ct.5191+5192+5193+5194+5195+5196+5197)	21	0	0	0	0
Dobanzi (ct.168+5186+5198)	22	0	0	0	0
Alte imprumuturi si datorii financiare (ct.167+509)	23	0	0	0	0
TOTAL DATORII FINANCIARE SI ASIMILATE (rd. 17 la 23)	24	0	0	0	0
Furnizori (ct.401+403+404+405+408)	25	8 699	8 699	0	0
Clienti creditor (ct.419)	26	0	0	0	0
Datorii cu personalul si asigurarile sociale (ct.421+423+424+425+426+427+4281+431+436+437+438)	27	12 273	12 273	0	0
Impozit pe profit (ct.441)	28	0	0	0	0
Taxa pe valoarea adaugata (ct.4423+4428)	29	0	0	0	0
Alte datorii fata de stat si institutiile publice (ct.444+445+446+447+4481)	30	1 275	1 275	0	0
Decontari cu grupul si alte conturi cu asociati (ct.451+455+457+4581+481+482)	31	0	0	0	0
Creditori diversi (ct.462+473)	32	0	0	0	0
ALTE DATORII - TOTAL (rd.25 la 32)	33	22 247	22 247	0	0
Venituri inregistrate in avans (ct.472)	34	0	0	0	0
TOTAL DATORII (rd. 24+33+34)	35	22 247	22 247	0	0

**Administrator,**

Numele si prenumele :

ROTARIU ANGELA SIMONA

**Intocmit,**

Numele si prenumele :

TC CONT

Calitatea :

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional :

1462/2002

Semnatura \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

Stampila unitatii

## Nota 6 - Principii, politici si metode contabile

31.12.2023

Prezentele politici contabile sunt intocmite in concordanta cu reglementarile contabile conforme cu directivele europene aprobate prin OMF 1802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare si reprezinta principiile, bazele, conventiile, regulile si practicile specifice aplicare de societatea LCS Imobiliar SA la intocmirea si prezentarea situatiilor financiare anuale.

Elemente generale:

Evidenta contabila: Evidenta contabila se tine in moneda nationala (leu).

Evidenta contabila a operatiunilor efectuate in valuta se tine atat in lei, cat si in valuta, potrivit reglementarilor elaborate in acest sens.

Principii contabile generale

Evaluarea posturilor din prezenta situatie financiara simplificata, s-a efectuat in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

1. Principiul continuitatii activitatii: s-a tinut cont de faptul ca societatea isi va continua in mod normal functionarea in viitorul previzibil, fara a intra in starea de lichidare sau reducere semnificativa a activitatii;
2. Principiul permanentei metodelor: Au fost aplicate aceleasi reguli, metode, norme, privind evaluarea, inregistrarea si prezentarea in contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurand comparabilitatea in timp a informatiilor contabile.
3. Principiul prudentei: La intocmirea situatiilor financiare anuale, evaluarea trebuie facuta pe o baza prudenta, si in special:
  - a) in contul de profit si pierdere poate fi inclus numai profitul realizat la data bilantului;
  - b) trebuie sa se tina cont de toate datoriile aparute in cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, chiar daca acestea devin evidente numai intre data bilantului si data intocmirii acestuia;
  - c) Trebuie sa se tina cont de toate datoriile previzibile si pierderile potentionale aparute in cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu financiar precedent, chiar

daca acestea devin evidente numai intre data bilantului si data intocmirii acestuia. In acest scop sunt avute in vedere si eventualele provizioane, precum si datoriile rezultate din clauze contractuale;

d) trebuie sa se tina cont de toate deprecierea, indiferent daca rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit. Inregistrarea ajustarilor pentru depreciere sau pierdere de valoare se efectueaza pe seama conturilor de cheltuieli, indiferent de impactul acestora asupra contului de profit si pierdere.

4. Principiul necompensarii: La determinarea rezultatului s-au luat in calcul toate veniturile si cheltuielile indiferent de data incasarii sumelor, respectiv, data efectuarii platilor;

5. Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si de pasiv: au fost inregistrate toate elementele de activ si pasiv si, eventual, ulterior s-au efectuat compensari legale;

6. Principiul intangibilitatii: bilantul de deschidere pentru fiecare exercitiu financiar corespunde cu cel de inchidere al exercitiului financiar precedent. Modificarea politicilor contabile se efectueaza numai pentru perioadele viitoare, incepand cu exercitiul financiar urmat de cel in care s-a luat decizia modificarii politicii contabile.

7. Principiul necompensarii: nu s-au efectuat compensari intre venituri si cheltuieli, ori intre active si pasive, altele decat cele permise de lege. Orice compensare intre elementele de active si cele de pasive sau intre elementele de venituri si cele de cheltuieli este interzisa. Toate creantele si datoriile trebuie inregistrate distinct in contabilitate, pe baza de documente justificative. Eventualele compensari intre creante si datorii fata de aceeasi entitate efectuate cu respectarea prevederilor legale pot

fi inregistrate numai dupa contabilizarea veniturilor si cheltuielilor corespunzatoare. In cazul schimbului de active, in contabilitate se evidentiaza distinct operatiunea de vanzare/ scoatere din evidenta si cea de cumparare/ intrare in evidenta, pe baza documentelor justificative, cu inregistrarea tuturor veniturilor si cheltuielilor aferente operatiunilor. Tratamentul contabil este similar si in cazul prestarilor reciproce de servicii.

8. Principiul prevalentei economice asupra juridicului. Prezentarea valorilor din cadrul elementelor de bilant si contul de profit si pierdere se face tinand seama de fondul economic al tranzactiei sau al operatiunii raportate, si nu numai de forma juridica a acestora. Respectarea acestui principiu are drept scop inregistrarea in contabilitate si prezentarea fidelă a operatiunilor economico-financiare, in conformitate cu realitatea economica, punand in evidenta drepturile si obligatiile, precum si riscurile asociate acestor operatiuni.

9. Principiul pragului de semnificatie. In cazuri exceptionale pot fi efectuate abateri de la principiile contabile generale prevazute in prezenta sectiune. Orice astfel de abateri trebuie prezentate in notele explicative, precum si motivele care le-au determinat, impreuna cu o evaluare a efectului acestora asupra activelor, datoriilor, pozitiei

financiare si a profitului sau pierderii.

Recunoasterea elementelor bilantiere

Societatea recunoaste elementele bilantiere in conformitate cu reglementarile contabile aplicate, astfel:

- cifra de afaceri neta cuprinde sumele rezultate din furnizarea de servicii care se inscriu in activitatea curenta a societatii, dupa deducerea taxei pe valoarea adaugata, precum si a altor taxel legate direct de cifra de afaceri.

- un activ reprezinta o sursa controlata de catre entitate ca rezultat al unor evenimente trecute, de la care se asteapta sa genereze beneficii economice viitoare pentru entitate si al carui cost poate fi evaluat in mod credibil.

- o datorie reprezinta o obligatie actuala a entitatii ce decurge din evenimente trecute si prin decontarea careia se asteapta sa rezulte o iesire de resurse care incorporeaza beneficii economice..

- capitalurile proprii reprezinta interesul rezidual al actionarilor dupa deducerea tuturor datoriilor sale.

Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor

Veniturile si cheltuielile sunt recunoscute in baza contabilitatii de angajament pe masura ce se produc, nu pe masura ce numerarul si echivalentul de numerar este incasat sau platit. Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor are la baza documente justificative. Societatea recunoaste elementele de venituri si cheltuieli in contul de profit si pierdere astfel:

Veniturile constituie cresteri ale beneficiilor economice inregistrate pe parcursul perioadei contabile sub forma de intrari sau cresteri ale activelor, sau descresteri ale datoriilor, care se concretizeaza in cresteri ale capitalului, altele decat cele rezultate din contributiile ale actionarilor.

Cheltuielile constituie descresteri ale beneficiilor economice inregistrate pe parcursul perioadei contabile sub forma de iesiri sau diminuari ale activelor sau cresteri ale datoriilor, care se concretizeaza in descresteri ale capitalului, altele decat cele rezultate din retrageri ale actionarilor.

Evenimente ulterioare datei bilantului

Evenimentele ulterioare care aduc informatii suplimentare, cu o importanta deosebita pentru imaginea fidelă a situatiilor financiare, si care se refera la evenimente existente la data bilantului se recunosc in contabilitatea exercitiului curent prin inregistrarea din conturi bilantiere.

Evenimentele ulterioare care se produc dupa data bilantului, respectiv intre data bilantului si data la care situatiile financiare anuale sunt aprobate de catre Consiliul de Administratie, se prezinta in notele explicative la situatiile financiare anuale.

Estimari utilizate

Intocmirea situatiilor financiare conform Directivelor Europene presupune efectuarea de catre management a unor estimari si ipoteze in scopul determinarii

valorii

activelor si datoriilor societatii, a activelor si datoriilor contingente existente la data raportarii precum si a unor venituri si cheltuieli aferente perioadei de raportare. Estimările sunt revizuite periodic si in cazul in care sunt necesare reestimari, acestea se efectueaza pe baza informatiilor disponibile la acea data. Revizuirea estimarilor initiale se reflecta in contabilitate pe seama rezultatului curent.

Corectarea erorilor contabile contabile aferente anilor precedenti

Corectarea erorilor contabile contabile aferente exercitiului financiar curent si a erorilor nesemnificative aferente exercitiilor precedente se efectueaza pe seama contului

de profit si pierdere. Corectarea erorilor semnificative aferente anilor precedenti constatate in exercitiul curent in cazul elementelor bilantiere se efectueaza pe seama rezultatului reportat.

Se considera ca o eroare este semnificativa daca aceasta ar putea influenta deciziile economice ale utilizatorilor.

Situatiile financiare

Situatiile financiare ale societatii LCS IMOBILIAR SA se compun din:

- Bilant;

- Cont de profit si pierdere;

Politici contabile privind activele imobilizate

Politici contabile privind activele circulante

Politicele contabile privind capitalurile si rezervele

**Administrator,**

Numele si prenumele :
ROTARIU ANGELA SIMONA

**Intocmit,**

Numele si prenumele :	TC CONT
Calitatea :	22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE MEMBRE CECCAR
Nr.de inregistrare in organismul profesional :	1462/2002

Semnatura \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

Stampila unitatii

## **Nota 7 - Participatii si surse de finantare**

31.12.2023

Capitalul social al societatii este integral privat, in valoare de 103.000 lei, cuprinzand un numar de 1.000.000 actiuni cu o valoare nominala de 0,10 lei/actiune. Investitiile detinute ca imobilizari financiare, sub forma de titluri de participare la alte societati, sunt concretizate in 78.628.276 actiuni ale societatii Teraplast si 1.000 parti sociale ale societatii LA CASA RISTORANTE PIZZERIA PANE DOLCE SRL.

### **Administrator,**

Numele si prenumele :
ROTARIU ANGELA SIMONA

### **Intocmit,**

Numele si prenumele :	TC CONT
Calitatea :	22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE MEMBRE CECCAR
Nr.de inregistrare in organismul profesional :	1462/2002

Semnatura \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

Stampila unitatii

---

## **Nota 8 - Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie si conducere**

31.12.2023

Numar mediu de salariatii : 1

Numar efectiv de salariatii: 1 salariatii, din care 1 salariat cu contract de munca suspendat pe durata mandatului.

Membrii Consiliului de Administratie: 3 persoane

Director General (contract de mandat): 1 persoana.

Cheltuieli cu personalul:

Salarii si indemnizatii : 148.764 lei , din care indemnizatii acordate consiliului de administratie si indemnizatia de conducere: 136.222 lei

Cheltuieli privind asigurarile si protectia sociala: 3.346 lei

Total: 152.110 lei

Nu exista obligatii contractuale cu privire la plata pensiilor catre fostii membri ai organelor de administratie, conducere.

Nu au fost acordate avansuri si credite membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere in timpul exercitiului:

### **Administrator,**

Numele si prenumele :
ROTARIU ANGELA SIMONA

### **Intocmit,**

Numele si prenumele :	TC CONT
Calitatea :	22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE MEMBRE CECCAR
Nr.de inregistrare in organismul profesional :	1462/2002

Semnatura \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

Stampila unitatii

---



**Nota 9 - Indicatori economico-financiari**

31.12.2023

Denumirea indicatorului	Nr. rd.	Suma
1. Indicatori de lichiditate		0.00
a) Indicatorul lichiditatii curente	1	598.51
b) Indicatorul lichiditatii imediate	2	596.78
2. Indicatori de risc:		0.00
a) Indicatorul gradului de indatorare	3	0.00
b) Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	4	0.00
3. Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)		0.00
a) Viteza de rotatie a stocurilor (rulajul stocurilor)	5	0.00
b) Viteza de rotatie a stocurilor (numar de zile de stocare)	6	0.00
c) Viteza de rotatie a debitelor-clienti	7	0.10
d) Viteza de rotatie a creditelor-furnizor	8	0.00
e) Viteza de rotatie a activelor imobilizate	9	0.00
f) Viteza de rotatie a activelor totale	10	0.00
4. Indicatori de profitabilitate		0.00
a) Rentabilitatea capitalului angajat	11	0.00
b) Marja bruta din vanzari	12	0.00

**Administrator,**

Numele si prenumele :

ROTARIU ANGELA SIMONA

**Intocmit,**

Numele si prenumele :

TC CONT

Calitatea :

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional :

1462/2002

Semnatura \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

Stampila unitatii

## **Nota 10 - Alte informatii**

31.12.2023

Denumirea persoanei juridice: LCS IMOBILIAR SA  
Sediul: Cluj-Napoca, str. Luncii, nr. 19, et. 2.  
Principalul obiect de activitate: Dezvoltare (promovare) imobiliara - cod CAEN 4110.  
Situatiile financiare sunt intocmite in moneda nationala: lei.  
Cifra de afaceri realizata la 31.12.2023: 101.660 lei.  
Profit contabil inregistrat la 31.12.2023: 1.080.403 lei.  
Societatea nu detine filiale.  
Nu exista creante sau datorii, respectiv venituri sau cheltuieli care sa fi fost evidentiatae initial intr-o moneda straina.  
Nu s-au inregistrat activitati extraordinare.

### **Administrator,**

Numele si prenumele :
ROTARIU ANGELA SIMONA

### **Intocmit,**

Numele si prenumele :	TC CONT
Calitatea :	22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE MEMBRE CECCAR
Nr.de inregistrare in organismul profesional :	1462/2002

Semnatura \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

Stampila unitatii

---

**BUGETUL ACTIVITATII GENERALE PE ANUL 2024**

Denumire indicator	Nr. crt.	2023	2024					(lei)
			Total	Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	
			<b>VENITURI TOTALE</b>	1	<b>1,667,103</b>	<b>576,900</b>	<b>169,850</b>	<b>144,850</b>
<b>1. Venituri din exploatare din care:</b>	2	<b>101,754</b>	<b>99,400</b>	<b>24,850</b>	<b>24,850</b>	<b>24,850</b>	<b>24,850</b>	
a) Venituri din activitatea de baza	3	101,754	99,400	24,850	24,850	24,850	24,850	
b) Venituri din alte activitati	4	0	0	0	0	0	0	
c) Alte venituri din exploatare	5	0	0	0	0	0	0	
<b>2. Venituri financiare</b>	6	<b>1,565,348</b>	<b>477,500</b>	<b>145,000</b>	<b>120,000</b>	<b>110,000</b>	<b>102,500</b>	
<b>3. Venituri exceptionale</b>	7	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>CHELTUIELI TOTALE, din care</b>	8	<b>586,700</b>	<b>677,940</b>	<b>171,435</b>	<b>168,835</b>	<b>168,835</b>	<b>168,835</b>	
<b>1. Cheltuieli ptr. exploatare, din care:</b>	9	<b>586,700</b>	<b>677,940</b>	<b>171,435</b>	<b>168,835</b>	<b>168,835</b>	<b>168,835</b>	
a) Cheltuieli priv utilitatile	10	18,816	19,000	4,750	4,750	4,750	4,750	
b) Alte cheltuieli externe	11	3,000	3,000	750	750	750	750	
c) Cheltuieli de personal, din care:	12	152,110	251,052	62,763	62,763	62,763	62,763	
Chelt cu salariile personalului	13	12,542	101,952	25,488	25,488	25,488	25,488	
Indemnizatii: CA, dir general	14	136,222	143,580	35,895	35,895	35,895	35,895	
Ch.cu asig.si protectia sociala	15	3,346	5,520	1,380	1,380	1,380	1,380	
d) Alte ch.cu serviciile exec.de terti	16	84,954	118,800	29,700	29,700	29,700	29,700	
e) Cheltuieli cu intret.reparatii	17	3,874	3,200	800	800	800	800	
f) Ch.privind comisiioanele si onorariile	18	12,819	1,800	1,800	0	0	0	
g) Ch.cu serviciile bancare	19	881	840	210	210	210	210	
h) Chelt.de expl.cu amortizarile	20	247,381	210,360	52,590	52,590	52,590	52,590	
i) Cheltuieli cu publicitatea	21	697	800	800	0	0	0	
j) Ch.cu alte impozite si taxe	22	62,137	69,088	17,272	17,272	17,272	17,272	
k) Cheltuieli cu sponsorizarea	23	0	0	0	0	0	0	
l) Cheltuieli provizion	24	0	0	0	0	0	0	
m) Ch.cu colaboratorii	25	0	0	0	0	0	0	
n) Alte chelt.de exploatare	26	31	0	0	0	0	0	
<b>2. Cheltuieli financiare</b>	27	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
r) Alte chelt financiare	29		0	0	0	0	0	
<b>3. Cheltuieli exceptionale</b>	30	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>REZULTATUL BRUT-profit/pierdere</b>	31	<b>1,080,402</b>	<b>-101,040</b>	<b>-1,585</b>	<b>-23,985</b>	<b>-33,985</b>	<b>-41,485</b>	

Presedinte C.A.  
Rotariu Angela Simona

Intocmit,  
TC Cont SRL

**Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor – 18/19 aprilie 2024 ora 12:00**, la sediul societății, pentru toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor la sfârșitul zilei de 05 aprilie 2024 (data de referință)

**Punctul 9 de pe ordinea de zi :**

*Aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2024 precum și a unui plan de investiții pentru reabilitarea și modernizarea imobilelor deținute de societate, în limita unui buget de 5.000.000 (cincimilioane) lei pentru aceste investiții.*

**Propunere reabilitare si modernizare spatii comerciale :**

Societatea detine spatii comerciale in municipiul Cluj-Napoca:

1. Imobil situat in Cluj-Napoca, str. Somesului, nr. 2 -12, etaj I, ap. 6, inscris in CF nr. 251919-C1-U20, in suprafata de 415.13 mp;
2. Imobil situat in Cluj-Napoca, str. Somesului, nr. 2 -12, ap. 2, inscris in CF 251919-C1-U21, in suprafata de 215.36 mp;
3. Imobil situat in Cluj-Napoca, str. Somesului, nr. 2 -12, inscris in CF 276785, in suprafata de 626.37 mp;
4. Imobil situat in Cluj-Napoca, str. Somesului, nr. 2 -12, ap. 4, (Fost magazin Flacara), inscris in CF nr. 251919-C1-U15, in suprafata de 1225.79 mp;
5. Imobil Str Somesului nr 2-12, ap. 5, inscris in CF nr. 251919-C1-U34, in suprafata de 144.50 mp;
6. Imobil situat in Cluj-Napoca, str. Somesului, nr. 2 -12, etaj subsol, ap. 1, inscris in CF nr. 251919-C1-U41, in suprafata de 948.98 mp.

Spatiile comerciale au fost construite in anul 1970, se prezinta intr-o stare de uzura dupa o folosinta de peste 50 ani, ultima modernizare a acestora s-a realizat in anul 2003.

Se vor face lucrari de modernizare si reabilitare a cladirilor:

- Refacere fatade, tamplarii
- Refacere retele utilitati: instalatii electrice, instalatii termice si instalatii sanitare;
- Refacere terase/acoperisuri
- Refacere finisaje interioare
- Recompartimentari interioare din sticla si rigips
- Dotare cu echipamente: centrale termice, chiller, CTA mare, control acces
- Alte lucrari ce se vor considera necesare.

## Anexa la Raportul Anual 2023 al CA LCS Imobiliar SA

Subscrisa LCS Imobiliar SA avand sediul in CLUJ-NAPOCA, Str. Luncii Nr. 19, et. 2, Judetul CLUJ, J12/3627/2006, CUI 19143125, prin reprezentant Rotariu Angela-Simona in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie, declaram ca a fost inceputa implementarea principiilor de guvernanta corporativa pentru AeRO la nivel de societate si vom continua demersurile pana la implementarea deplina a acestora.

<b>Prevederile de indeplinit pentru respectarea Principiilor de Guvernanta Corporativa AeRO</b>	<b>Respecta</b>	<b>Nu respecta sau respecta partial</b>	<b>Motivul pentru neconformitate</b>
<b>A.1.</b> Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.		x	Se are in vedere conformarea.
<b>A.2.</b> Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.		x	Se are in vedere conformarea.
<b>A.3.</b> Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	x		
<b>A.4.</b> Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		x	Se are in vedere conformarea.
<b>A.5.</b> Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti			
<b>A.5.1</b> Persoana de legatura cu consultantul autorizat	x		

<b>A.5.2</b> Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat care va fi de cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimentele sau informatiile noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.	x		
<b>A.5.3.</b> Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin.	x		
<b>A.5.4.</b> Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat	x		
<b>B.1.</b> Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.		x	Se are in vedere conformarea.
<b>B.2.</b> Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.		x	Se are in vedere conformarea.
<b>C.1.</b> Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.		x	Se va avea in vedere conformarea.
<b>D.1.</b> Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:		x	Informatiile se publica in limba romana
<b>D.1.1.</b> Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare		x	Se va avea in vedere conformarea.
<b>D.1.2.</b> CV-urile membrilor organelor statutare		x	Se va avea in vedere conformarea.
<b>D.1.3.</b> Rapoartele curente si rapoartele periodice		x	Se va avea in vedere conformarea.
<b>D.1.4.</b> Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale		x	Se va avea in vedere conformarea.
<b>D.1.5.</b> Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui		x	Se va avea in vedere conformarea.

actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni			
<b>D.1.6.</b> Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker		x	Se va avea in vedere conformarea.
<b>D.1.7.</b> Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare		x	Se va avea in vedere conformarea.
<b>D.2.</b> O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.		x	In curs de implementare
<b>D.3.</b> O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.		x	In curs de implementare
<b>D.4.</b> O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	x		
<b>D.5.</b> Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		x	Rapoartele financiare se publica in limba romana
<b>D.6.</b> Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.		x	Se va avea in vedere conformarea.

Președinte Consiliu Administratie,

LCS Imobiliar S.A.  
Sediul: loc. Cluj-Napoca, str. Luncii, nr. 19, et. 2, jud. Cluj  
J12/3627/2006  
CIF RO 19143125

## **DECLARATIA PERSOANELOR RESPONSABILE**

Subsemnatii, Rotariu Angela-Simona in calitate de Presedinte CA si Muresan Monica Erica in calitate de Director general, declaram pe proprie raspundere ca, după cunoștințele noastre, situația financiar-contabilă anuală 2023 este întocmită în conformitate cu standardele contabile aplicabile societatii noastre, oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale LCS Imobiliar S.A.

Totodata mai declaram pe proprie raspundere că, raportul anual la 31.12.2023 cuprinde o analiză corectă a dezvoltării și a performanțelor emitentului precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specifice activității desfășurate.

Presedinte CA,  
Angela-Simona Rotariu

Director General,  
Monica Erica Muresan



*Auditor financiar : Fătăcean Gheorghe*

**Raport de Audit Financiar  
-2023-**

**S.C. LCS IMOBILIAR S.A.  
Localitatea Cluj-Napoca, jud. Cluj  
CUI : 19143125  
R.C: J12/3627/2006**

**RAPORTUL  
AUDITORULUI FINANCIAR  
INDEPENDENT**

**31 DECEMBRIE 2023**

**Auditor financiar : Fătăcean Gheorghe  
Carnet membru CAFR : nr. 3644/2010  
Adresa: Cluj-Napoca, str. Aurel Ciupe, nr. 7C  
Telefon : 0756/012 732**

## **RAPORTUL AUDITORULUI FINANCIAR INDEPENDENT**

asupra situatiilor financiare intocmite de

**S.C. LCS IMOBILIAR S.A.**

la data de 31.12.2023

**Catre,**

Membrii      **S.C. LCS IMOBILIAR S.A.**

### **Opinie fara rezerve:**

Am auditat situatiile financiare anuale individuale anexate ale asociatiei **S.C. LCS IMOBILIAR S.A.**, care cuprind bilantul incheiat la data de 31 decembrie 2023, contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalurilor proprii si situatia fluxurilor de trezorerie aferente exercitiului incheiat la acea data si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte informatii explicative.

In opinia noastra, situatiile financiare individuale ale asociatiei **S.C. LCS IMOBILIAR S.A** pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023 sunt intocmite, de o maniera adecvata, in toate aspectele semnificative in conformitate cu OMFP 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarile contabile privind intocmirea situatiilor financiare individuale si consolidate si cu politicile contabile descrise in notele la situatiile financiare individuale.

Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit(ISA).Suntem independenti fata de societate conform cu Codul Etic al Profesionistilor Contabili emis de catre Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili coroborat cu cerintele etice relevante pentru auditul situatiilor financiare si ne-am indeplinit celelalte responsabilitati conform acestor cerinte. Consideram ca probele de audit obtinute sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza a opiniei noastre de audit.

Situatiile financiare individuale mentionate mai sus se refera la:

1.Capitaluri proprii	<b>30.989.600 lei</b>
2.Cifra de afaceri netă	<b>101.660 lei</b>
3.Rezultatul exercitiului financiar (profit)	<b>1.080.403 lei</b>
4.Alte venituri financiare	<b>1.167.426 lei</b>

### **Responsabilitatea conducerii pentru situatiile financiare individuale**

Conducerea societatii este responsabila de intocmirea si prezentarea fidela a acestor situatii financiare individuale in conformitate cu OMFP 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarile contabile privind intocmirea situatiilor financiare individuale si consolidate, cu OMFP nr.5364/2023

privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare individuale, și pentru acel control intern pe care conducerea îl considera necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare care sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare. Această responsabilitate include: proiectarea, implementarea și menținerea sistemului de control intern asupra întocmirii și prezentării fidele a unor situații financiare individuale care să nu prezinte denaturări semnificative, datorate fie fraudei, fie erorii; selectarea și aplicarea politicilor contabile adecvate; elaborarea unor estimări contabile rezonabile în circumstanțele date.

### **Responsabilitatea auditorului**

Responsabilitatea noastră este, ca pe baza auditului nostru, să exprimăm o opinie asupra acestor situații financiare individuale. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit adoptate de Camera Auditorilor Financiarți din România. Aceste standarde prevăd conformitatea cu cerințele etice și planificarea și desfășurarea auditului în vederea obținerii asigurării rezonabile cu privire la măsura în care situațiile financiare sunt lipsite de denaturări semnificative.

Un audit implică desfășurarea de proceduri în vederea obținerii de probe de audit cu privire la valorile și prezentările din situațiile financiare. Procedurile selectate depind de raționamentul auditorului, inclusiv de evaluarea riscurilor de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare. În efectuarea acelor evaluări ale riscului, auditorul ia în considerare controlul intern relevant pentru întocmirea de către entitate a situațiilor financiare în vederea conceperii de proceduri de audit care să fie adecvate circumstanțelor, dar nu cu scopul exprimării unei opinii cu privire la eficiența controlului intern al entității. Un audit include, de asemenea, evaluarea gradului de adecvare a politicilor contabile și a caracterului rezonabil al estimărilor contabile efectuate de către conducere, precum și evaluarea prezentării situațiilor financiare.

Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră de audit.

### **Alte aspecte**

Acest raport este adresat exclusiv acționarilor societății în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de societate și de acționarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.

Situațiile financiare individuale anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatele operațiunilor și fluxurile de numerar ale societății în conformitate cu cerințele

Standardelor Internationale de Raportare Financiara. De aceea situatiile financiare individuale anexate nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania.

### **Raport asupra raportului administratorilor**

Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea raportului administratorilor in conformitate cu cerintele OMFP 1802/2014 privind aprobarea Reglementarilor contabile privind intocmirea situatiilor financiare individuale si situatiile financiare consolidate, punctele 489-492, care sa nu contina denaturari semnificative si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea raportului administratorilor care sa nu contina denaturari semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul administratorilor face parte din situatiile financiare individuale.

Opinia noastra asupra situatiilor financiare individuale acopera raportul administratorilor.

In legatura cu auditul nostru privind situatiie financiare individuale, noi am citit raportul administratorilor anexat situatiilor financiare individuale si raportam ca:

- a) in raportul administratorilor nu am identificat informatii care sa nu fie consecvente, in toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare individuale anexate;
- b) raportul administratorilor identificat mai sus include, in toate aspectele semnificative, informatiile cerute de OMFP 1802/2014, punctele 489-492;
- c) in baza cunostintelor si intelegerii noastre dobandite in cursul auditului situatiilor financiare individuale pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023 cu privire la S.C. LCS IMOBILIAR S.A. si la mediul acesteia, nu am identificat informatii incluse in raportul administratorilor care sa fie eronate semnificativ.

Data: 12.03.2024

Pentru si in numele:

Auditor financiar: Fătăcean Gheorghe

