



S.C. COMAT CLUJ S.A

**Situatii financiare
31 decembrie 2013**

**Intocmite in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice 3055/2009
pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Directivele Europene,
cu modificarile si completarile ulterioare**



Cuprins:

Declaratie privind responsabilitatea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale

Raportul auditorului independent

Bilantul	5
Contul de profit si pierdere	8
Situatia modificarii capitalului propriu	11
Situatia fluxurilor de numerar	13
Note explicative la situatiile financiare	14

BILANTUL
la data de 31 decembrie 2013 (in RON)

	Denumirea elementului	Nr. rd	Nr. nota	Exercitiul financiar	
				31 decembrie 2012	31 decembrie 2013
	A	B		1	2
A.	ACTIVE IMOBILIZATE				
I.	IMOBILIZARI NECORPORALE		1		
	1. Cheltuieli de constituire (ct. 201-2801)	1		-	-
	2. Cheltuieli de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	2		-	-
	3. Concesiuni,brevete,licente,marci comerciale,drepturi si active similaresi alte imobilizari necorporale (ct. 205+208-2805-2808-2905-2908)	3		1.269	634
	4. Fond comercial (ct. 2071-2807-2907)	4		-	-
	5. Avansuri si imobilizari necorporale în curs (ct. 233+234 - 2933)	5		66.040	66.040
	TOTAL : (rd.01 la 05)	6		67.309	66.674
II.	IMOBILIZARI CORPORALE		1		
	1. Terenuri si constructii (ct.211+212-2811-2812-2911-2912)	7		36.183.093	35.236.818
	2. Instalatii tehnice si masini (ct.213-2813-2913)	8		156.243	128.442
	3. Alte instalatii, utilaje si mobilier (ct.214-2814-2914)	9		100.606	93.882
	4. Avansuri si imobilizari corporale în curs de executie (ct.231+232-2931)	10		41.76	-
	TOTAL (rd 07 la 10)	11		36.481.702	35.459.142
III	IMOBILIZARI FINANCIARE				
	1. Actiuni detinute la entitati afiliate (ct.261-2961)	12		-	-
	2. Imprumuturi acordate entitatilor afiliate (ct.2671+2672-2964)	13		-	-
	3. Interese de participare (ct. 263-2962)	14		-	-
	4. Imprumuturi acordate entitatilor pe baza de interese de participare (ct. 2673+2674-2965)	15		-	-
	5. Investitii detinute ca imobilizari (ct. 265-2963)	16		-	-
	6. Alte imprumuturi (ct. 2675+2676+2678+2679-2966-2968)	17		-	-
	TOTAL (rd 12 la 17)	18		-	-
	ACTIVE IMOBILIZATE-TOTAL (rd.06+11+18)	19		36.549.011	35.525.816
B.	ACTIVE CIRCULANTE				
I.	STOCURI		13		
	1. Materii prime si materiale consumabile (ct.301+302+303+/-308+351+358+381+/-388-391-392- 3951-3958-398)	20		886	886
	2. Productia în curs de executie (ct. 331+332+341+/-3481+3541-393-3941-3952)	21		-	-
	3. Produse finite si marfuri (ct. 345+346+/-348+356+357+361+/-368+371+/-378-3945-3946-3953-3954-3956-3957-396-397-4428)	22		6.643	3.605
	4. Avansuri pentru cumparari de stocuri (ct.4091)	23		-	-
	TOTAL(rd.20 la 23)	24		7.529	4.491
II.	CREANTE (sume ce urmează a fi încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pt fiecare element)		5.1		
	1. Creante comerciale (ct.2675+2676+2678+2679-2966-2968+4092+411+413+418-491)	25		134.053	68.589
	2. Sume de încasat de la entitatile afiliate (ct. 455-495)	26		-	-
	3. Sume de încasat de la entitati pa baza de interese de participare (ct.453-495)	27		-	-
	4. Alte creante (ct.425+4282+431+437+4328+441+4424+4428+ 444+445+446+447+4482+4582+461+473-496+5187)	28		12.158	-
	5. Capital subscris și nevârsat (ct. 456-495)	29		-	-

BILANTUL
la data de 31 decembrie 2013 (in RON) (continuare)

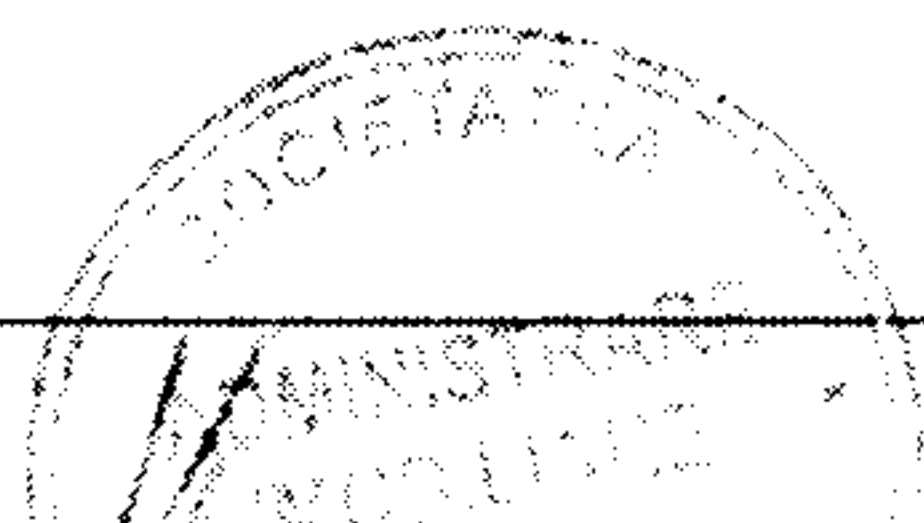
	Denumirea elementului	Nr. rd	Nr. nota	Exercitiul financiar	
				31 decembrie 2012	31 decembrie 2013
	TOTAL (rd.25 la 29)	30		146.211	68.589
III	INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT				
	1. Actiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501-591)	31		-	-
	2. Alte investitii pe termen scurt (ct 505+506+508-595-596-598+5113+5114)	32		-	-
	TOTAL (rd.31+ 32)	33		-	-
IV.	CASA SI CONTURI LA BANCI (ct.5112+512+531+532+541+542)	34	12	41.413	282.688
	ACTIVE CIRCULANTE-TOTAL(rd.24+30+33+34)	35		195.153	3 768
C.	CHELTUIELI ÎN AVANS (ct.471)	36		74.086	47.038
D.	DATORII : SUMELE CE TREBUIE PLATITE ÎNTR-O PERIOADA DE PÂNĂ LA 1 AN		5.2		
	1. Împrumuturi din emisiuni de obligatiuni (ct. 161+1681-169)	37		-	-
	2. Sume datorate institutiilor de credit (ct.1621+1622+1624+1625+1627+1628+5191+5192+5198)	38		190.909	190.909
	3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct.419)	39		814	-
	4. Datorii comerciale – furnizori (ct.401+404+408)	40		58.008	39.497
	5. Efecte de comerț de platit (ct.403+405)	41		-	-
	6. Sume datorate entitatilor afiliate (ct.1661+1685+2691+451)	42		-	-
	7. Sume datorate entităților pe baza de intere de participare (ct.1662+1686+2692+4521+4528)	43		-	-
	8. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pentru asigurarile sociale(ct.1623+1626+167+1687+2693+421+423+424+426+427+4281+431+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+455+456+457+4581+462+473+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	44		42.197	86.445
	TOTAL : (rd. 37 la 44)	45		291.928	3 851
E.	ACTIVE CIRCULANTE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE (rd.35+36-45-63)	46		-202.108	-80.961
F.	TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.19+46)	47		36.346.903	35.439.855
G.	DATORII :SUMELE CARE TREBUIE PLATITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN		5.2		
	1. Împrumuturi din emisiuni de obligațiuni (ct.161+1681-169)	48		-	-
	2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct.1621+1622+1624+1625+1627+1682+5191+ 5192+5198)	49		1.034.091	843.182
	3. Avansuri încasate în cadrul comenzilor (ct.419)	50		-	-
	4. Datorii comerciale (ct. 401+404+408)	51		-	-
	5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403+405)	52		-	-
	6. Sume datorate entităților afiliate(ct. 1661+1685+2691+451)	53		-	-
	7. Sume datorate entităților pe baza de interesele de participare (ct.1663+1686+2692+453)	54		-	-
	8. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pentru asigurarile sociale(ct.1623+1626+167+1687+2693+421+423+424+426+427+4281+431+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+455+456+457+4581+462+473+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	55		-	-
	TOTAL (rd.48 la 55)	56		1.034.091	843.182

BILANTUL

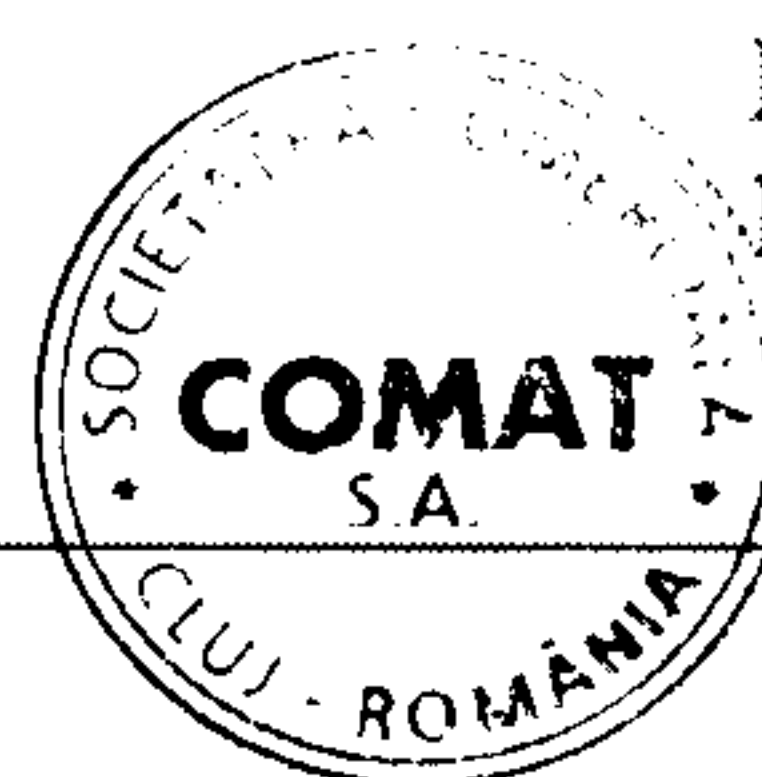
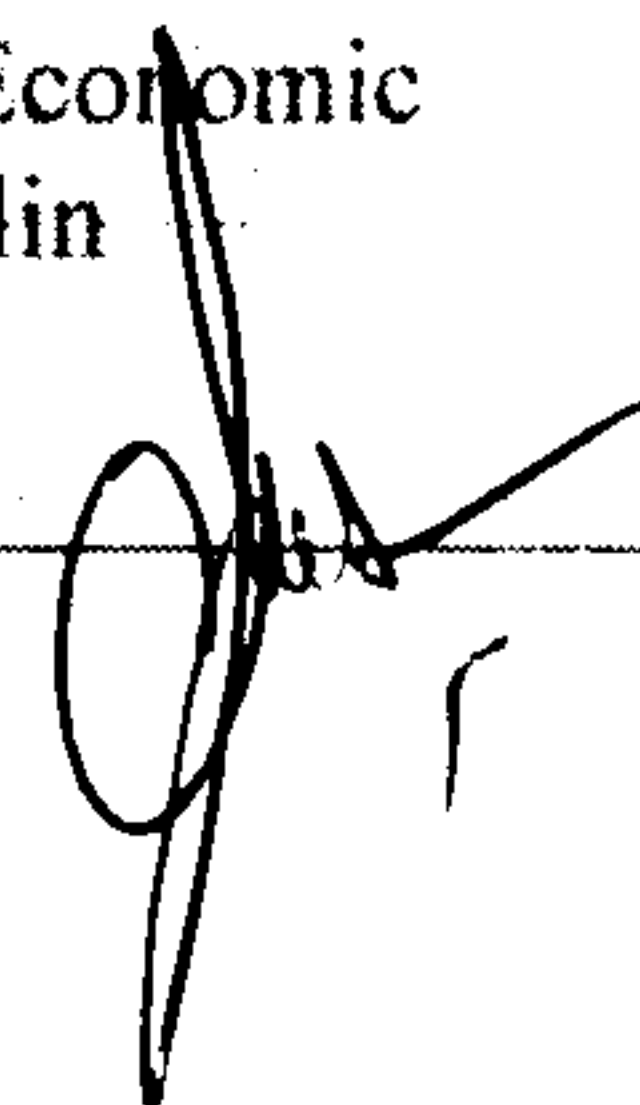
la data de 31 decembrie 2013 (in RON) (continuare)

	Denumirea elementului	Nr. rd	Nr. nota	Exercitiul financiar	
				31 decembrie 2012	31 decembrie 2013
	1. Provizioane pentru pensii și alte obligații similare (ct.1515)	57		-	-
	2. Provizioane pentru impozite (ct.1516)	58		1.944.372	1.937.292
	2. Alte provizioane (ct.1511+1512+1513+1514+1518)	59		8.037	-
	TOTAL PROVIZIOANE (rd:57 la 59)	60		1.952.409	1.937.292
I.	VENITURI IN AVANS				
	1. Subventii pentru investitii (ct.475)	61		-	-
	2. Venituri inregistrate in avans (ct.472)-total(rd.63+64), din care:	62		179.419	171.916
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (ct.472*)	63		179.419	171.916
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (ct.472*)	64		-	-
	3. Venituri in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct.478)	65		-	-
	Fond comercial negativ (ct.2075)	66		-	-
	TOTAL (rd.61+62+65+66)	67		179.419	171.916
J.	CAPITAL ȘI REZERVE				
I.	CAPITAL				
	- capital subscris vărsat (ct. 1012)	68		2.464.333	2.464.333
	- capital subscris nevărsat(ct. 1011)	69		-	-
	- patrimoniul regiei (ct. 1015)	70		-	-
	- patrimoniul institutelor nationale de cercetare-dezvoltare (ct.1018)	71		-	-
	TOTAL (rd.68 la 71)	72		2.464.333	2.464.333
II.	PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	73		-	-
III.	REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	74	1	31.337.710	30.506.510
IV.	REZERVE				
	1. Rezerve legale (ct.1061)	75		173.078	180.308
	2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	76		-	-
	3. Rezerve reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare (ct.1065)	77		-	27.015
	4 Alte rezerve (ct.1068)	78		72.212	72.212
	TOTAL (rd.75 la 78)	79		245.290	279.535
	Actiuni proprii (ct.109)	80		-	-
	Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct 141)	81		-	-
	Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct 149)	82		-	-
V.	PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A)				
	Sold C (ct.117)	83		-	-
	Sold D (ct.117)	84		906.761	686.930
VI.	PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI				
	Sold C (ct.121)	85		231.401	103.162
	Sold D (ct.121)	86		-	-
	Repartizarea profitului (ct.129)	87	3	11.570	7.230
	CAPITALURI PROPRII-TOTAL (rd.72+73+74+79-80+81-82+83-84+85-86-87)	88		33.360.403	32.659.381
	Patrimoniul public (ct.1016)	89		-	-
	CAPITALURI -TOTAL (rd.88+89) (rd.47-56-60-61-64-65-66)	90		33.360.403	32.659.381

Presedinte Consiliu de Administratie
 Administrare Imobiliare SA
 Prin reprezentant legal
 Ion Alexandru Sorin



Intocmit
 Director Economic
 Misan Calin

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 (in RON)

Denumirea elementului	Nr.rd	Nr. nota	Exercitiul financiar	
			2012	2013
1.Cifra de afaceri neta (rd.02+03-04+05+06)	01	4	1.712.820	1.656.952
Productia vanduta (ct. 701+702+703+704+705+706+708)	02		1.712.736	1.654.491
Venituri din vanzarea marfurilor (ct.707)	03		84	2.461
Reduceri comerciale acordate (ct.709)	04		-	-
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile al căror obiect de activitate îl constituie leasingul (ct 766*)	05		-	-
Venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06		-	-
2.Venituri aferente costului productiei in curs de executie (ct.711+712)				
Sold C	07		-	-
Sold D	08		-	-
3. Productia realizată de entitate pt scopurile proprii de capitalizare (ct. 721+722)	09		-	-
4.Alte venituri din exploatare (ct. 758+7417+7815)	10		1.116	58.993
- din care, venituri din fondul comercial negativ	11		-	-
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd. 01+07-08+09+10)	12		1.713.936	1.715.945
5.a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile (ct. 601+602-7412)	13		24.841	20.062
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	14		3.455	5.097
b) Alte cheltuieli externe (cu energie si apa) (ct. 605-7413)	15		217.133	229.779
c) Cheltuieli privind marfurile (ct.607)	16		46.597	60.373
Reduceri comerciale primite (ct.609)	17		-	-
6. Cheltuieli cu personalul (rd.19+20), din care :	18	8	382.230	402.556
a) Salarii si indemnizatii (ct.641+642+643+644-7414)	19		298.544	312.942
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala (ct. 645-7415)	20		83.686	89.614
7.a) Ajustari de valoare privind imobilizarilor corporale si necorporale (rd.22-23)	21		340.525	342.080
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813)	22		340.525	342.080
a.2) Venituri (ct.7813)	23		-	-
b) Ajustari de valoare privind activelor circulante(rd. 25-26)	24		-29.294	28.605
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	25		16.101	100.191
b.2) Venituri (ct.754+7814)	26		45.395	71.586
8.Alte cheltuieli de exploatare (rd.28 la 31)	27		317.831	367.007
8.1. Cheltuieli privind prestatii externe (ct.611+612+613+614+621+622+623+624+625+626+627+628-7416)	28		221.875	256.561
8.2. Cheltuieli cu alte impozite,taxe si varsaminte asimilate (ct. 635)	29		66.665	69.579
8.3. Alte cheltuieli (ct.652+658)	30		29.291	40.867
Cheltuieli privind dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile al căror obiect de activitate îl constituie leasingul (ct 666*)	31		-	-
Ajustari privind provizioanele (rd. 33-34)	32		8.037	-8.037
-Cheltuieli (ct.6812)	33		8.037	-

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 (in RON) (continuare)

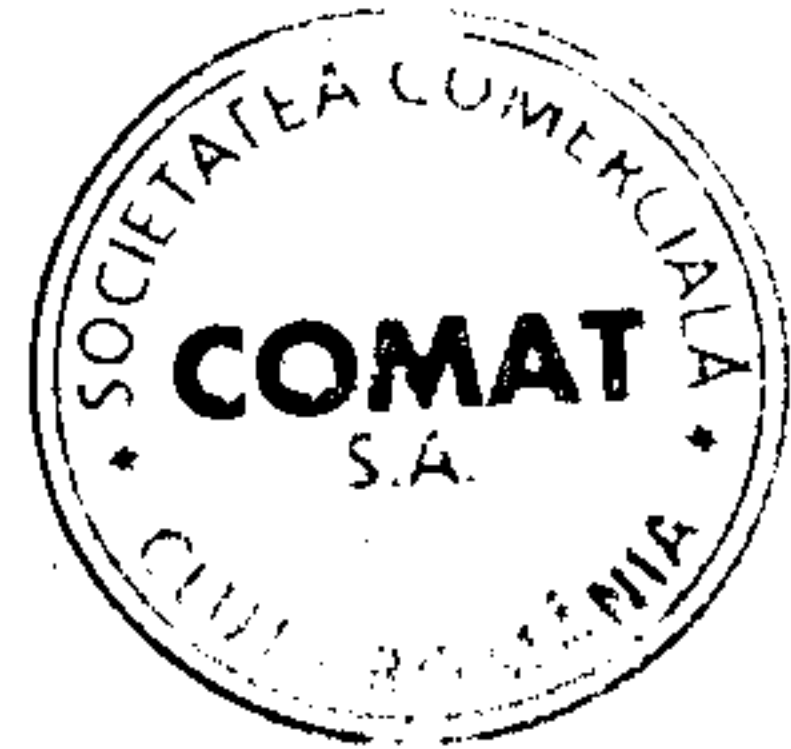
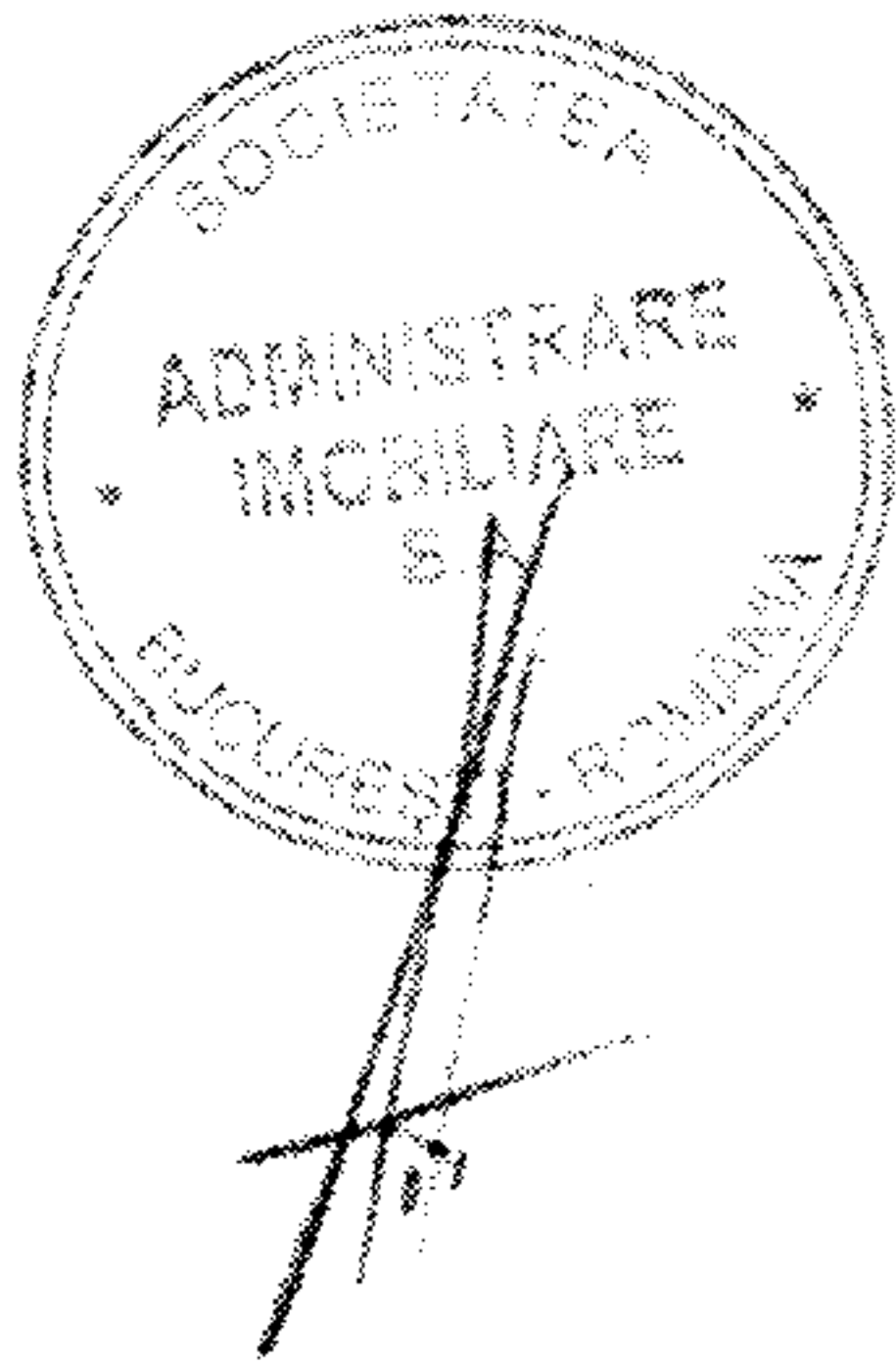
Denumirea elementului	Nr.rd	Nr. nota	Exercitiul financiar	
			2012	2013
-Venituri (ct.7812)	34		-	8.037
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd.13 la 16-17+18+21+24+27+32)	35		1.311.355	1.447.522
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE				
- Profit (rd.12-35)	36		402.581	268.423
- Pierdere (rd.35-12)	37		-	-
9.Venituri din interese de participare (ct.7611+7613)	38		-	-
- din care ,veniturile obtinute de la entitatile afiliate	39		-	-
10.Venituri din alte investitii si împrumuturi ce fac parte din activele imobilizate (ct.763)	40		-	-
- din care , veniturile obținute de la entitățile afiliate	41		-	-
11.Venituri din dobânzi (ct.766*)	42		227	2.246
- din care , veniturile obținute de la entitățile afiliate	43		-	-
Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768)	44		772	1.079
VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 38+40+42+44)	45		999	3.325
12.Ajustari de valoare privind imobilizarilor financiare si a investitiilor financiare detinute de active circulante (rd.47-48)	46		-	-
Cheltuieli (ct.686)	47		-	-
Venituri (ct.786)	48		-	-
13.Cheltuieli privind dobanzile (ct.666*-7418)	49		143.046	104.817
- din care , cheltuieli obținute de la entitățile afiliate	50		-	-
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	51		29.133	22.330
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 46+49+51)	52		172.179	127.147
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIARA:				
- Profit (rd.45-52)	53		-	-
- Pierdere (rd.52-45)	54		171.180	123.822
14.PROFITUL SAU PIERDEREA CURENTA :				
- Profit (rd.12+45-35-52)	55		231.401	144.601
- Pierdere (rd.35+52-12-45)	56		-	-
15.Venituri extraordinare (ct.771)	57		-	-
16.Cheltuieli extraordinare (ct.671)	58		-	-
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN ACTIVITATEA EXTRAORDINARA				
- Profit (rd.57-58)	59		-	-
- Pierdere (rd.58-57)	60		-	-
VENITURI TOTALE (rd.12+45+57)	61		1.714.935	1.719.270
CHELTUIELI TOTALE (rd.35+52+58)	62		1.483.534	1.574.669
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUTA:				
- Profit (rd.61-62)	63		231.401	144.601
- Pierdere (rd.62-61)	64		-	-
18. IMPOZITUL PE PROFIT (CT 691)	65		-	41.438
Alte impozite neprevăzute in elementele de mai sus (ct 698)	66		-	-
PROFITUL SAU PIERDEREA NETA A EXERCITIULUI FINANCIAR :				
- Profit (rd.63-64-65-66)	67		231.401	103.163
- Pierdere (rd.64+65+66-63)	68		-	-



CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 (in RON) (continuare)

Presedinte Consiliu de Administratie
Administrare Imobiliare SA
Prin reprezentant legal
Ion Alexandru Sorin



Intocmit
Director Economic
Misan Calin

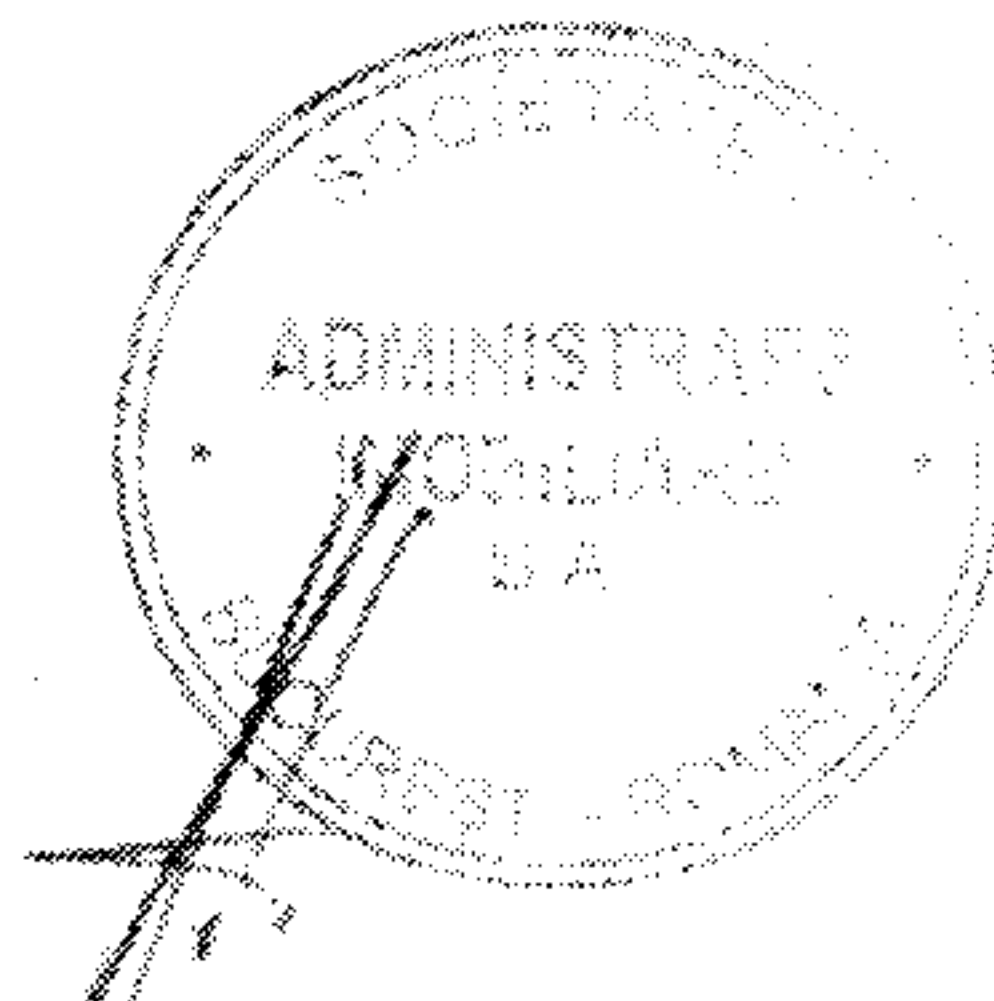
SITUATIA MODIFICARII CAPITALULUI PROPRIU
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2013 (in RON)

2013

Denumirea elementului	Sold la 1 ianuarie 2013	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2013
		Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
Capital subscris	2.464.333	-	-	-	-	2.464.333
Rezerve din reevaluare	31.337.710	968.763	-	1.799.963	27.015	30.506.510
Rezerve legale	173.078	7.230	7.230	-	-	180.308
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	-	27.015	27.015	-	-	27.015
Alte rezerve	72.212	-	-	-	-	72.212
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C -	-	-	-	-	-
	Sold D 906.761	-	-	219.831	219.831	686.930
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C 231.401	103.163	-	231.401	231.401	103.163
	Sold D -	-	-	-	-	-
Repartizarea profitului	11.570	227.061	227.061	231.401	231.401	7.230
Total capitaluri proprii	33.360.403	879.110	(192.816)	1.580.132	(192.816)	32.659.381

SITUATIA MODIFICARII CAPITALULUI PROPRIU
 pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2013 (in RON)

Presedinte Consiliu de Administratie
 Administrare Imobiliare SA
 Prin reprezentant legal
 Ion Alexandru Sorin

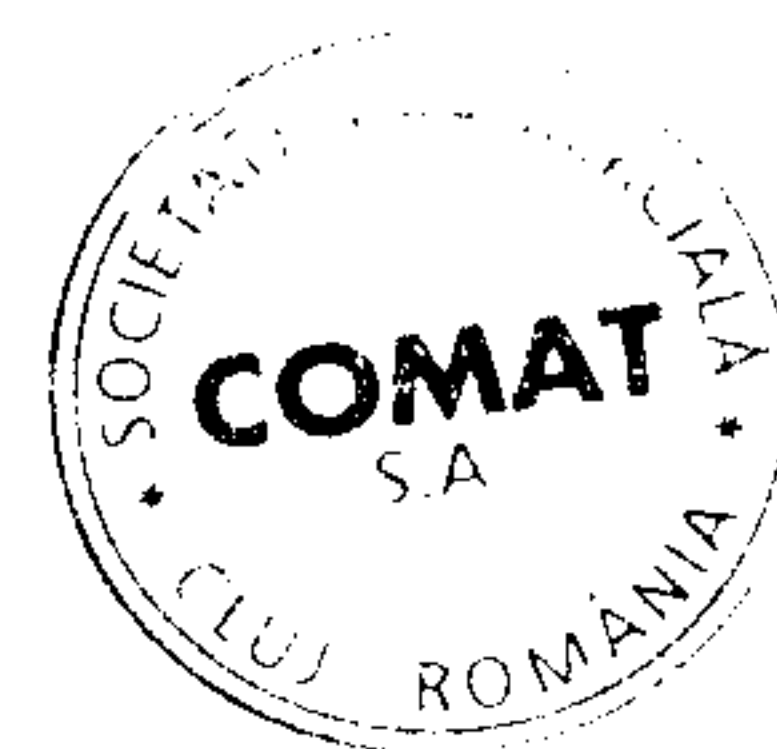
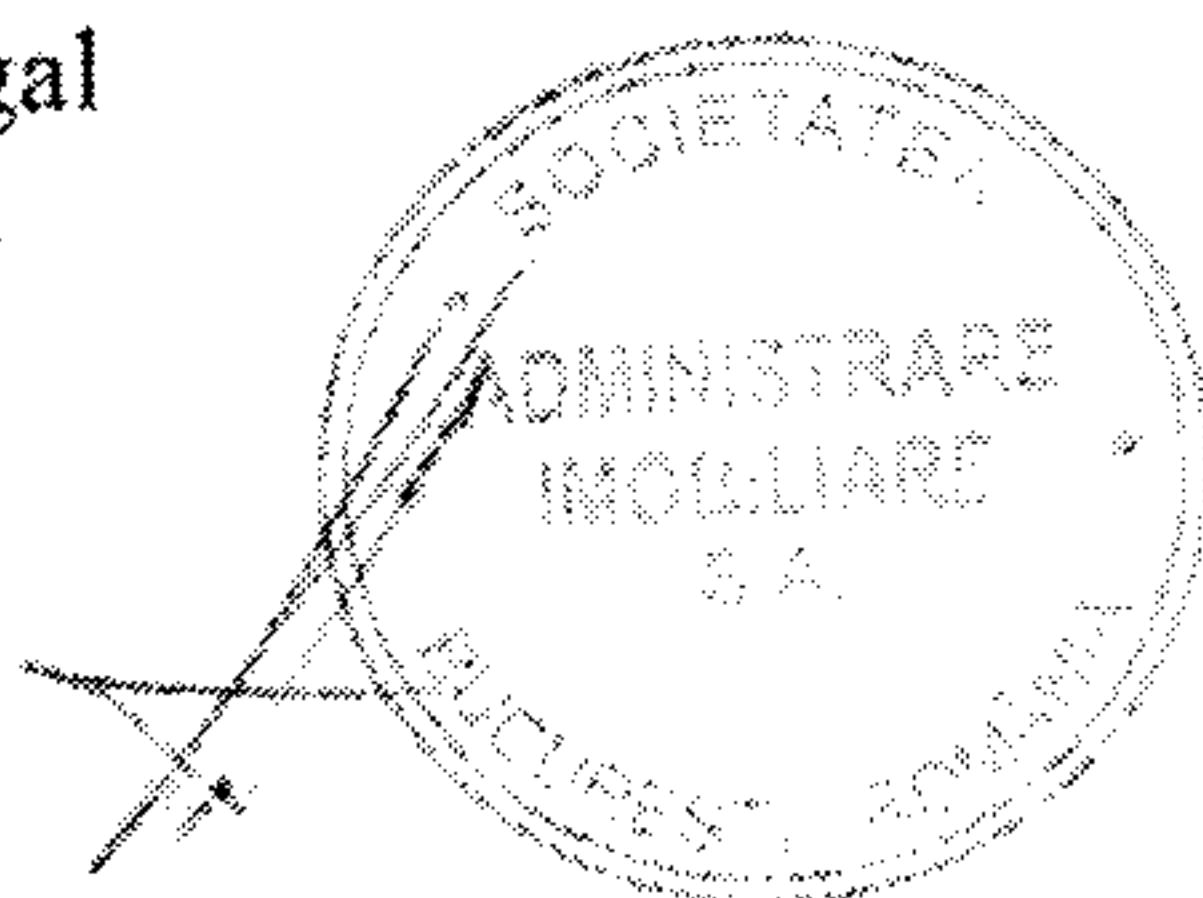


Intocmit
 Director Economic
 Misan Calin

2012

Denumirea elementului	Sold la 1 ianuarie 2012	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2012
		Total din care	Prin transfer	Total din care	Prin transfer	
Capital subscris	2.464.333	-	-	-	-	2.464.333
Rezerve din reevaluare	31.337.710	-	-	-	-	31.337.710
Rezerve legale	161.508	11.570	11.570	-	-	173.078
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-
Alte reserve	72.212	-	-	-	-	72.212
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	-	-	-	-	-
	Sold D	991.799	-	85.038	85.038	906.761
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold C	-	-	-	-	-
	Sold D	-	-	-	-	-
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C	89.514	231.401	89.514	89.514	231.401
	Sold D	-	-	-	-	-
Repartizarea profitului	4.476	96.608	96.608	89.514	89.514	11.570
Total capitaluri proprii	33.129.002	146.363	(85.038)	(85.038)	(85.038)	33.360.403

Presedinte Consiliu de Administratie
 Administrare Imobiliare SA
 Prin reprezentant legal
 Ion Alexandru Sorin

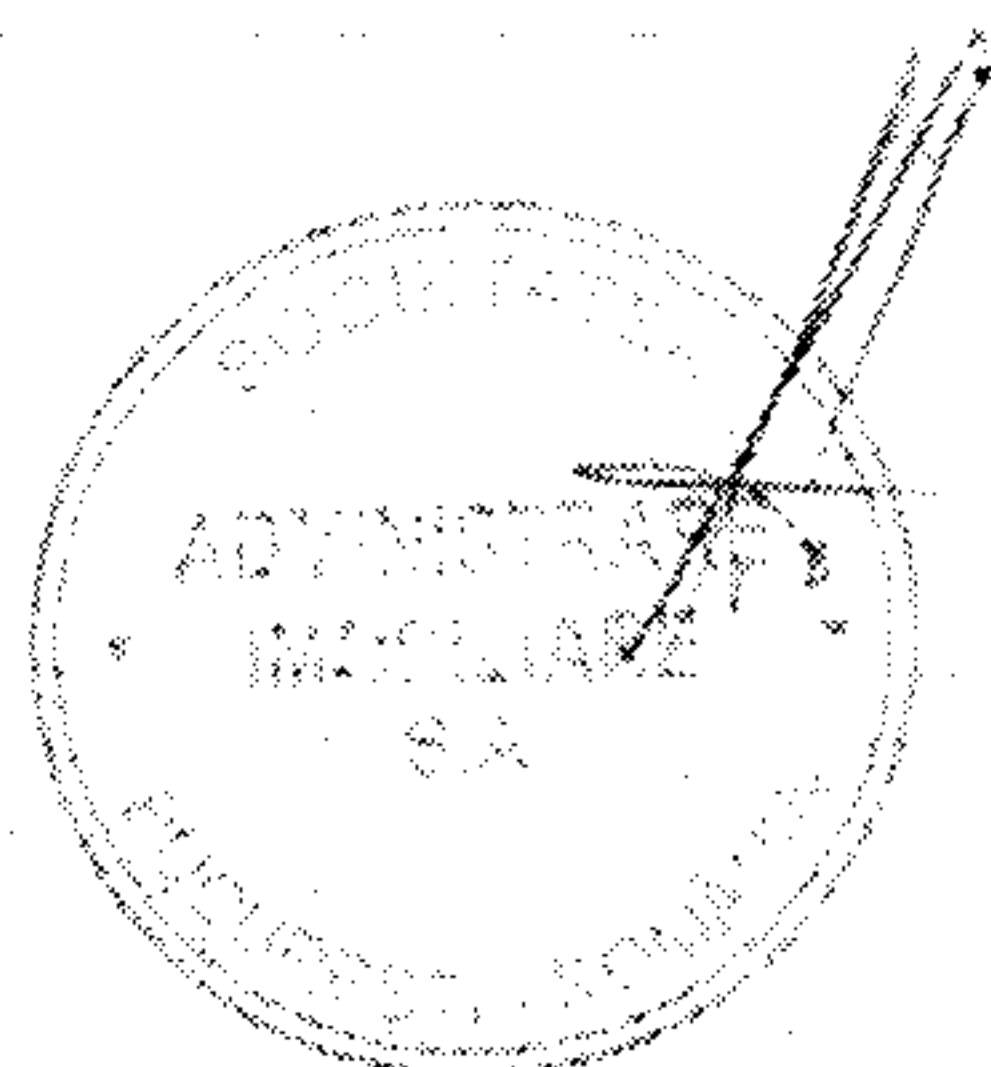


Intocmit
 Director Economic
 Misan Calin

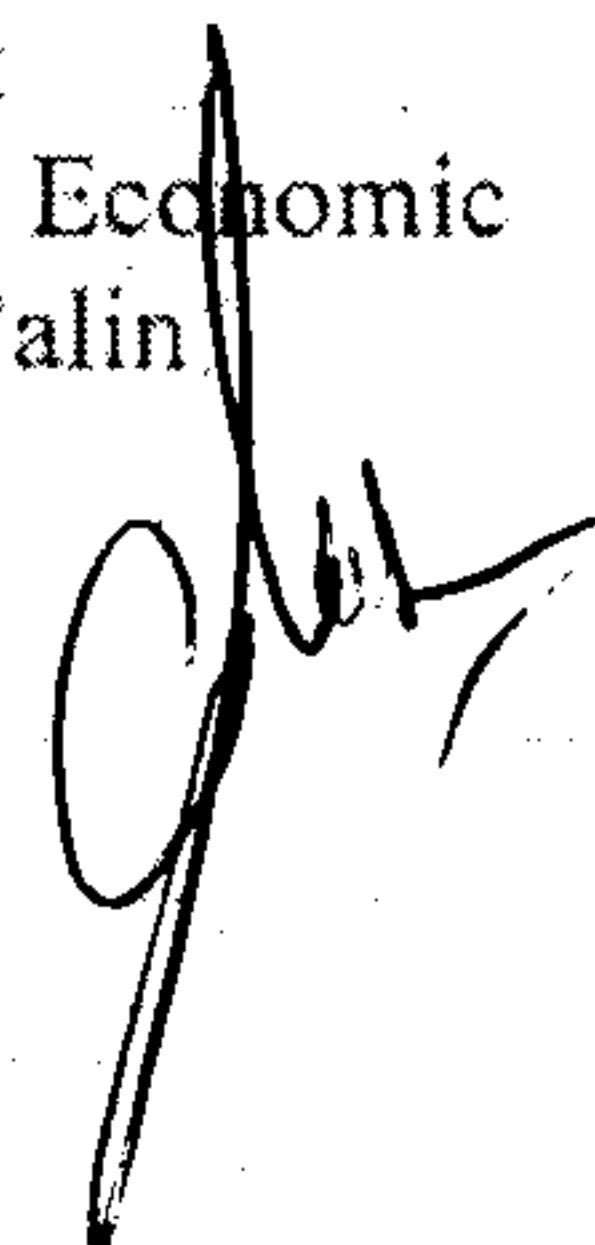
SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR (metoda directa)
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2013 (in RON)

Denumirea elementului	Nr. nota	Exercitiul financiar	
		2012	2013
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	12	5.168	41.413
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:			
Incasari de la clienti		2.069.867	2.065.426
Plati catre furnizori de bunuri si servicii		-579.979	-581.986
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare		-391.895	-411.123
Plati privind impozite,taxe apartinand exploatarii		-69.869	-78.270
Dobanzi platite		-168.679	-123.650
Impozit pe profit + TVA platit		-241.597	-244.998
Rambursari sume		-	22.524
Trezorerie neta din activitati de exploatare		617.848	647.923
Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:			
Plati pentru achizit de imobilizari corporale		-302.953	-221.701
Incasari din vnzarea de imobilizari corporale		47.181	3.715
Dobanzi incasate		224	2.246
Trezoreria neta din activitati de investitie		-255.548	-215.740
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din imprumuturi pe termen scurt-lung		38.234	2
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar (rambursare credit)		-364.289	-190.910
Dividende platite			
Trezoreria neta din activitati de finantare		-326.055	-190.908
Cresterea neta a trezoreiei si echival.de trezorerie		36.245	241.275
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	12	41.413	282.688

Presedinte Consiliu de Administratie
 Administrare Imobiliare SA
 Prin reprezentant legal
 Ion Alexandru Sorin



Intocmit
 Director Economic
 Misan Calin



1 Active imobilizate

2013

Valoare bruta

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta			
	Sold la 1 ianuarie 2013	Cresteri, transferuri	Cedari, transferuri	Sold la 31 decembrie 2013
0	1	2	3	4 = 1+2-3
Imobilizari necorporale	101.119	-	-	101.119
Total imobilizari necorporale	101.119	-	-	101.119
Terenuri	30.703.680	-	1.007.521	29.696.159
Constructii	6.060.489	319.056	778.440	5.601.105
Instal tehnice si masini	363.547	1.760	-	365.307
Alte instal, utilaje, mobilire	116.880	-	-	116.880
Imobilizari corporale in curs	41.760	141.128	182.188	-
Total imobilizari corporale	37.286.356	461.944	1.968.849	35.779.451
TOTAL	37.387.475	461.944	1.968.849	35.880.570

Ajustari de valoare

Denumirea activului imobilizat	Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)			
	Sold la 1 ianuarie 2013	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie 2013
0	6	7	8	9 = 6+7-8
Imobilizari necorporale	33.810	635	-	34.445
Total imobilizari necorporale	33.810	635	-	34.445
Terenuri	-	-	-	-
Constructii	581.076	306.260	826.890	60.446
Instal tehnice si masini	207.304	29.561	-	236.865
Alte instal, utilaje, mobilire	16.274	6.724	-	22.998
Total imobilizari corporale	804.654	342.545	826.890	320.309
TOTAL	838.464	343.180	826.890	354.754

1 Active imobilizate (continuare)
Valoare neta contabila

Denumirea activului imobilizat	Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ianuarie 2013	Sold la 31 decembrie 2013
0	10 = 1-6	11 = 5-9
Imobilizari necorporale	67.309	66.674
Total imobilizari necorporale	67.309	66.674
Terenuri	30.703.680	29.696.159
Constructii	5.479.413	5.540.659
Instal tehnice si masini	156.243	128.442
Alte instal, utilaje, mobilire	100.606	93.882
Imobilizari corporale in curs	41.760	-
Total imobilizari corporale	36.481.702	35.459.142
TOTAL	36.549.011	35.525.816

2012
Valoare bruta

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta			
	Sold la 1 ianuarie 2012	Cresteri, transferuri	Cedari, transferuri	Sold la 31 decembrie 2012
0	1	2	3	4 = 1+2-3
Imobilizari necorporale	101.119	-	-	101.119
Total imobilizari necorporale	101.119	-	-	101.119
Terenuri	30.703.608	-	-	30.703.680
Constructii	5.901.080	159.409	-	6.060.489
Instal tehnice si masini	359.384	4.163	-	363.547
Alte instal, utilaje, mobilire	62.479	54.401	-	116.880
Imobilizari corporale in curs	-	201.169	159.409	41.760
Total imobilizari corporale	37.026.623	419.142	159.409	37.286.356
TOTAL	37.127.742	419.142	159.409	37.387.475

1 Active immobilizate (continuare)

Ajustari de valoare

Denumirea activului immobilizat	Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)			
	Sold la 1 ianuarie 2012	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie 2012
0	6	7	8	9 = 6+7-8
Imobilizari necorporale	33.176	634	-	33.810
Total imobilizari necorporale	33.176	634	-	33.810
Terenuri	-	-	-	-
Constructii	278.985	302.091	-	581.076
Instal tehnice si masini	173.206	34.098	-	207.304
Alte instal, utilaje, mobilire	12.572	3.702	-	16.274
Total imobilizari corporale	464.763	339.891	-	804.654
TOTAL	497.939	340.525	-	838.464

Valoare neta contabila

Denumirea activului immobilizat	Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ianuarie 2012	Sold la 31 decembrie 2012
0	10 = 1-6	11 = 5-9
Imobilizari necorporale	67.943	67.309
Total imobilizari necorporale	67.943	67.309
Terenuri	30.703.680	30.703.680
Constructii	5.622.095	5.479.413
Instal tehnice si masini	186.178	156.243
Alte instal, utilaje, mobilire	49.907	100.606
Imobilizari corporale in curs	-	41.760
Total imobilizari corporale	36.561.860	36.481.702
TOTAL	36.629.803	36.549.011

1 Active imobilizate (continuare)

Imobilizarile necorporale cuprind licente programe informatice si contabilitate, site propriu, avand la data de 31 decembrie 2013 valoare neta contabila de 634 lei (31 decembrie 2012: 1.269 lei). Amortizarea este inregistrata prin metoda liniara, durata de viata este de 3 ani. De asemenea aici sunt cuprinse imobilizari necorporale in curs (studii fezabilitate, analiza, lucrari cadastrale si topo pentru amplasament cantonului) in valoare neta de 66.040 lei la 31 decembrie 2013 (31 decembrie 2012: 66.040).

Imobilizarile corporale cuprind terenuri, constructii, instalatii tehnice si masini.

Terenurile deținute de Societate la 31 decembrie 2013 si 31 decembrie 2012 sunt in suprafata de 116.598 metri pătrați.

La data de 31 decembrie 2013 a avut loc reevaluarea terenurilor apartinand Societatii de catre un evaluator agreat ANEVAR, evaluarea s-a realizat in conformitate cu revederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice 3055/2009 ("OMFP 3055/2009) cu modificarile ulterioare precum si in conformitate cu standardele nationale de evaluare ANEVAR. In urma reevaluarii diferentele din reevaluare inregistrate au fost in suma de 1.007.521 lei, reprezentand reduceri de valoare. Valoarea terenurilor in sold la data de 31 decembrie 2013 dupa reevaluare este de 29.696.159 lei (31 decembrie 2012: 30.703.680 lei) si include diferentele din reevaluare aferente anilor 2004, 2007, 2010 si 2013 in suma totala de 29.277.178 lei. Rezervele din reevaluare devin deductibile in momentul vanzarii terenurilor.

In cursul anilor 2012 si 2013 s-au efectuat lucrari de modernizare a constructiilor aflate in patrimoniul Societatii. Aceste lucrari au majorat valoarea de inventar a constructiilor si instalatiilor cu suma de 182.188 lei.

De asemenea in cursul anului 2013 s-a procedat la demolarea partial a unei constructii din amplasamentul Cantonului. Valoarea de inventar a partii demolate a fost de 14.113 lei. Modificarea care a survenit in rezervele din reevaluare pentru demolarea partiala este de 27.015 lei (30,15% din 89.601 lei). Acest lucru a condus la o micșorare a provizionului pentru impozite de 7,080.25 lei (16% din 44.251 lei).

La data de 31 decembrie 2013 a avut loc de asemenea si reevaluarea constructiilor Societatii de catre un evaluator agreat ANEVAR, evaluarea s-a realizat in conformitate cu revederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice 3055/2009 ("OMFP 3055/2009) cu modificarile ulterioare precum si in conformitate cu standardele nationale de evaluare ANEVAR. In urma reevaluarii diferentele din reevaluare inregistrate au fost de 196.256 lei, reprezentand creșteri de valoare. Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceasta categorie la valoarea lor justa.

Valoarea constructiilor in sold la data de 31 decembrie 2013, dupa reevaluare este de 5.601.105 lei (31 decembrie 2012: 6.060.489 lei) si include diferente din reevaluare aferent anilor 2004, 2007, 2010 si 2013 in suma de 3.167.469 lei. Rezervele din reevaluare devin deductibile in momentul scoaterii din evidenta (vanzare, demolare).

In cursul anului s-au efectuat lucrari de extindere a sistemului de supraveghere video din amplasamentul Traian Vuia. Aceste lucrari au majorat valoarea de inventar a sistemului cu suma de 1.760 lei.

1 Active imobilizate (continuare)

Imobilizarile corporale in curs inregistrate in cursul anului, dupa receptia lucrarilor au majorat valorile de inventar a activelor.

Acestea cuprind valoarea lucrarilor de modernizare cladiri si cai de acces la activele din cele doua amplasamente.

Rezerve din reevaluare

Societatea a realizat reevaluarea terenurilor si constructiilor la urmatoarele date: 31 decembrie 2004, 31 decembrie 2007, 31 decembrie 2010 si 31 decembrie 2013. In urma reevaluarilor diferentele s-au inregistrat in contul 105.01 "Rezerve din reevaluare-active". Diferentele din reevaluare cumulate pentru activele aflate in patrimoniul Societatii sunt la 31 decembrie 2013 in suma de 30.506.510 lei (31 decembrie 2012: 31.337.710 lei).

Cu ocazia reevaluarii din 31 decembrie 2004 s-au calculat si inregistrat provizioane pentru impozitul pe profit amanat aferent diferentelor din reevaluare (16% aplicat diferentei din reevaluare) in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 94/2001. Odata cu trecerea la Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1752/2005, suma de provizion a fost transpusa din contul 4412 "Impozit pe profit amanat" in contul 1516 "Provizioane pentru impozite". Acest provizion este reluat de catre Societate in masura in care suma de rezerva aferenta acestui provizion se diminueaza. Suma acestui provizion la 31 decembrie 2013 este de 1.937.292 lei (31 decembrie 2012: 1.944.372 lei) si greveaza soldul contului 105.01 "Rezerve din reevaluare-active".

2 Provizioane constituite

2013

Denumirea provizionului	Sold la 1 ianuarie 2013	Transferuri		Sold la 31 decembrie 2013
		In cont	Din cont	
Provizioane pentru impozite	1.944.372	-	7.080	1.937.292
Alte provizioane pentru risc si chelt.	8.037	-	8.037	-
Total	1.952.409	-	15.117	1.937.292

2012

Denumirea provizionului	Sold la 1 ianuarie 2012	Transferuri		Sold la 31 decembrie 2012
		In cont	Din cont	
Provizioane pentru impozite	1.944.372	8.037	-	1.952.409
Alte provizioane pentru risc si chelt.	-	-	-	-
Total	1.944.372	8.037	-	1.952.409

In cursul anului 2013 s-au diminuat provizioanele pentru impozite cu suma de 7.080 lei datorita modificarii valorii de inventar a unei constructii in urma demolarii pariale a unei cladiri. De asemenea s-au diminuat provizioanele pentru riscuri si cheltuieli cu suma de 8.037 lei, in urma reluarii la venituri conform contract de mandat.

2 Departamente profitului:

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 Societatea a inregistrat un profit contabil de 103.163 lei (31 decembrie 2012: 231.401 lei)

	Exercitiul financiar	
	31 decembrie 2012	31 decembrie 2013
A. PROFIT NET DE REPARTIZAT	231.401	103.163
- rezerve legale	11.570	7.230
- acoperirea pierderilor din perioada anterioara	-	-
B. PROFIT NEREPARTIZAT	219.831	95.933

Conform hotararii AGOA din 21 martie 2013 profitul inregistrat in cursul anului 2012 a fost repartizat ca rezerva legala (11.570 lei) si diferenta pentru acoperirea pierderilor inregistrate in anii anteriori (219.831 lei).

Societatea a incheiat activitatea anului 2013 cu un profit net de 103.163 lei, din care 7.230 lei s-a repartizat ca rezerva legala, conform Legii 31/1990, iar suma de 95.933 lei reprezentand profit nerepartizat.

Conducerea Societatii propune ca profitul nerepartizat la 31 decembrie 2013 sa fie folosit pentru acoperirea pierderilor din anii precedenti.

4 Analiza rezultatului din exploatare

Indicatorul	2012	2013
1. Cifra de afaceri neta	1.712.820	1.656.952
2. Alte venituri din exploatare aferente activitatii de baza	-	-
3. Total venituri aferente activitatii de baza (1+2)	1.712.820	1.656.952
4. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (5+6)	970.830	1.105.442
5. Cheltuielile activitatii de baza	970.830	1.105.442
6. Cheltuieli indirecte de productie	-	-
7. Rezultatul brut aferent activitatii de baza	741.990	551.510
8. Cheltuieli de desfacere	-	-
9. Cheltuieli generale de administratie	340.525	342.080
10. Alte venituri din exploatare	1.116	58.993
11. Rezultatul din exploatare (7-8-9+10)	402.581	268.423

Din datele prezentate mai sus, cu privire la indicatorii realizați in anul 2013, se desprind următoarele constatări:

-cifra de afaceri aferenta anului 2013 in suma de 1.656.952 lei a scazut cu 3,3% fata de anul precedent (2012: 1.712.820 lei)

-veniturile din inchirieri aferente anului 2013 in suma de 1,345,894 lei au scazut cu 3.3% comparativ cu anul precedent (2012: 1,392,414 lei)

-cheltuielile din exploatare aferente anului 2013 in suma de 1.105.442 lei au înregistrat o crestere cu 10,4 % față de anul precedent (2012 : 970.830 lei).

5 Situatia creantelor si datoriilor

5.1 Creante

2013

Creante	Sold la 31.12.2012	Sold la 31.12.2013	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
	0	1	2	3
Cienti si conturi asimilate	384.474	398.110	398.110	-
Provizioane depreciere clienti	250.421	329.521	329.521	-
Avansuri furnizori	-	-	-	-
Alte creante comerciale	-	-	-	-
Total creante comerciale	134.053	68.589	68.589	-
Debitori diversi	-	-	-	-
Provizioane depreciere creante debitori diversi	-	-	-	-
Alte creante in legatura cu bugetul	12.158	-	-	-
Total alte creante	12.158	-	-	-
Total creante	146.211	68.589	68.589	-

2012

Creante	Sold la 31.12.2011	Sold la 31.12.2012	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
	0	1	2	3
Cienti si conturi asimilate	351.028	384.474	384.474	-
Provizioane depreciere clienti	-	-	-	-
Avansuri furnizori	-	-	-	-
Alte creante comerciale	-	-	-	-
Total creante comerciale	351.028	384.474	384.474	-
Debitori diversi	-	12.158	12.158	-
Provizioane depreciere creante debitori diversi	(234.320)	(250.421)	(250.421)	-
Alte creante in legatura cu bugetul	-	-	-	-
Total alte creante	(234.320)	(238.263)	(238.263)	-
Total creante	116.708	146.211	146.211	-

5 Situatia creantelor si datoriilor (continuare)

Soldul contului clienti la 31 decembrie 2013 este de 398.110 lei (31 decembrie 2012 : 384.474 lei), din care 329.521 lei clienti incerti (31 decembrie 2012 : 250.421 lei), pentru care sunt constituite in intregime provizioane

pentru depreciere si pentru care s-au initiat procedu legale de recuperare. Diferența de 68.589 lei (31 decembrie 2012 : 134.053 lei) o reprezintă clienții curenți.

În cursul anului 2013 s-au redus ajustarile pentru clienti incerti cu suma de 11.460 lei datorita stergerii din evidenta a createlor fata de 2 clienti (AF Fodor Carol SRL si Somcom Jucu SRL) (2012 : 0 lei), in urma aprobarii Consiliului de Administratie. De asemenea in cursul anului 2013 au fost majorate provizioanele pentru depreciere pentru creante cu suma neta de 90.560 lei pentru clientii G&G Romania, Dallas Enterprise, Romsaycling si Recimetalferos (31 decembrie 2012 : 16.101 lei).

5.2 Datorii

2013

Datorii	Sold la 31.12.2012	Sold la 31.12.2013	Termen de exigibilitate	
			sub 1 an	1-5 ani
	0	1	2	3
Sume datorate institutiilor de credit	1.225.000	1.034.091	190.909	843.182
Cheltuieli inregistrate in avans privind imprumutul datorat institutiilor de credit	-	-	-	-
Total sume datorate institutiilor de credit	1.225.000	1.034.091	190.909	843.182
Imprumuturi de la parti afiliate	-	-	-	-
Dobanzi datorate entitatilor afiliate	-	-	-	-
Total sume datorate partilor afiliate	-	-	-	-
Furnizori si conturi asimilate	58.008	39.497	39.497	-
Avansuri incasate clienti	814	-	-	-
Total datorii	58.822	39.497	39.497	-
Garantii clienti	168.422	162.831	162.831	-
Salarii si conturi asimilate	14.310	14.186	14.186	-
Impozite si taxe	27.887	72.259	72.259	-
Alte datorii	10.997	9.085	9.085	-
Total alte datorii	221.616	258.361	258.361	-
TOTAL DATORII	1.505.438	1.331.949	488.767	843.182

5 Situatia creantelor si datoriilor (continuare)

2012

Note explicative la situatiile financiare

Datorii	Sold la 31.12.2011	Sold la 31.12.2012	Termen de exigibilitate		
			sub 1 an	1-5 ani	Peste 5 ani
	0	1	2	3	3
Sume datorate institutiilor de credit	1.551.054	1.225.000	190.909	763.635	270.455
Cheltuieli inregistrate in avans privind imprumutul datorat institutiilor de credit	-	-	-	-	-
Total sume datorate institutiilor de credit	1.551.054	1.225.000	190.909	763.635	270.455
Imprumuturi de la parti afiliate	-	-	-	-	-
Dobanzi datorate entitatilor afiliate	-	-	-	-	-
Total sume datorate partilor afiliate	-	-	-	-	-
Furnizori si conturi asimilate	26.131	58.008	58.008	-	-
Avansuri incasate clienti	3.418	814	814	-	-
Total datorii	29.549	58.822	-	-	-
Garantii client	-	-	-	-	-
Salarii si conturi asimilate	23.708	26.184	26.184	-	-
Impozite si taxe	3.357	4.351	-	-	-
Alte datorii	959	-	-	-	-
TVA de plata	18.413	11.662	11.662	-	-
TOTAL DATORII	1.627.040	1.326.019	291.928	763.636	270.455

In cursul anului 2010 Societatea a incheiat cu RaiffeisenBank sucursala Cluj un contract de credit imobiliar in suma de 1.750.000 lei utilizat pentru constructia halei depozitare, girat cu drept de ipoteca asupra unora din activele imobilizate - constructii si teren. Perioada de rambursare a creditului este 25.04.2010-25.05.2019. Pe perioada de rambursare valoarea ratelor este egala, respectiv 190.909 lei / an si dobanda se calculeaza lunar in functie de rata ROBOR la 1 luna. La data de 31.12.2013 societatea mai avea de rambursat suma de 1.034.091 lei din soldul creditului (31 decembrie 2012: 1.225.000 lei).

De asemenea Societatea are incheiat cu Raiffeisen Bank sucursala Cluj un contract pentru o linie de credit global de exploatare, pentru activitatea curenta, in suma de 350.000 lei girat cu drept de ipoteca asupra unora din activele imobilizate (constructii si teren). La data de 31 decembrie 2013 si 31 decembrie 2012 societatea nu avea trageri realizate din linia de credit.

Obligatiile față de furnizori si clientii creditorii reprezintă obligatii curente aferente activitatii de baza a Societatii si la 31 decembrie 2013 sunt in suma de 39.497 lei (31 decembrie 2012: 58.822 lei).

Garantiile clienti reprezita garantii constituite catre clienti-chiriasi, acestea au scazut la 31 decembrie 2013 la suma de 162.831 lei (31 decembrie 2012: 168.422 lei).

Datoriile cu salarii si conturi asimilate reprezintă drepturile salariale ale lunii decembrie 2013 care au fost achitate de Societate în luna ianuarie 2014.

5 Situatia creantelor si datoriilor (continuare)

Impozitele si taxele reprezintă impozite si taxe salarii, TVA aferente lunii decembrie 2013 precum si impozit profit trim.IV 2013 și au fost achitate de Societate in luna ianuarie 2014 respectiv martie 2014.

Alte datorii reprezinta venituri din chirii anticipate achitate de catre unii chiriasi.

6 Principii, politici si metode contabile

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

6.1 Principii contabile

Principiul continuitatii activitatii

se presupune ca Societatea isi va continua in mod normal functionarea intr-un viitor previzibil, fara a intra in imposibilitatea continuarii activitatii sau fara a-si reduce in mod semnificativ activitatea. Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principilui continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii, conducerea analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

Principiul permanentei metodelor

Situatiile financiare au fost pregatite prin aplicarea acelorasi reguli, metode, norme privind evaluarea, inregistrarea si prezentarea in contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurand comparabilitatea in timp a informatiilor contabile.

Principiul prudentei

S-a tinut cont de toate ajustarile de valoare datorate deprecierilor de valoare a activelor, precum si de toate obligatiile previzibile si de pierderile potentiale care au luat nastere in cursul exercitiului financiar incheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior.

Principiul independentei exercitiului

Au fost luate in considerare toate veniturile si cheltuielile exercitiului, fara a se tine seama de data incasarii sau efectuării platii acestor venituri si cheltuieli.

Principiul intangibilitatii exercitiului

Bilantul de deschidere pentru exercitiul financiar 2013 corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar 2012.

Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si pasiv

In vederea stabilirii valorii totale corespunzatoare unei pozitii din bilant, s-a determinat separat valoarea fiecarui element individual de activ sau de pasiv.

6 Principii, politici si metode contabile (continuare)

Principiul necompensarii

Nu s-a facut nicio compensare intre elementele de activ si pasiv sau intre elementele de venituri si cheltuieli. Eventualele compensari intre creante si datorii ale entitatii fata de acelasi agent economic au fost efectuate, cu respectarea prevederilor legale, numai dupa inregistrarea in contabilitate a veniturilor si cheltuielilor la valoarea integrala.

Principiul pragului de semnificatie

Orice element care are o valoare semnificativa a fost prezentat distinct in situatiile financiare.

Principiul prevalentei economicului asupra juridicului

Prezentarea valorilor din cadrul elementelor din bilant si contul de profit si pierdere s-a facut tinand seama de fondul economic al tranzactiei sau al operatiunii raportate, si nu numai de forma juridica a acestora.

6.2 Politici contabile semnificative**a) Continuitatea activitatii**

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii, conducerea, printre altele, analizeaza previziunile referitoare la intrarile si iesirile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

b) Moneda de raportare

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala („LEI”). Elementele incluse in aceste situatii sunt prezentate in lei romanesti.

Tranzactiile Societatii in moneda straina sunt inregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Nationala a Romaniei („BNR”) pentru data tranzactiilor. Soldurile in moneda straina sunt convertite in LEI la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data bilantului. Castigurile si pierderile rezultate din decontarea tranzactiilor intr-o moneda straina si din conversia activelor si datoriilor monetare exprimate in moneda straina sunt recunoscute in contul de profit si pierdere in cadrul rezultatului financiar.

Ratele de schimb LEU/USD si LEU/EUR la 31 decembrie 2012 si 31 decembrie 2013, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2012	31 decembrie 2013
LEU/USD	3,3575	3,2551
LEU/EUR	4,4287	4,4847

c) Bazele contabilitatii

Acestea sunt situatiile financiare individuale ale COMAT CLUJ SA intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata 2008);
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 3055/2009 cu modificarile ulterioare („OMFP 3055/2009”).

6 Principii politice si metode contabile (continuare)

Ordinul 3055/2009 cu modificarile ulterioare intrat in vigoare incepand cu 1 ianuarie 2010 inlocuieste Ordinul 1752/2005. Ca urmare, situatiile financiare aferente anului 2013 au fost pregatite in conformitate cu acesta.

Situatiile financiare cuprind:

- Bilant
- Cont de profit si pierdere
- Situatia modificarilor capitalului propriu
- Situatia fluxurilor de numerar
- Politici contabile semnificative si note explicative la situatiile financiare anuale

Inregistrările contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in lei ("LEI") la cost istoric, cu exceptia situatiilor in care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMFP 3055/2009.

Aceste situatii financiare sunt prezentate in lei ("LEI") cu exceptia cazurilor in care nu este mentionata specific o alta moneda utilizata.

Situatiile financiare anexate nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De asemenea, situatiile financiare nu sunt menite sa prezinte rezultatul operatiunilor si un set complet de note la situatiile financiare in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De aceea, situatiile financiare anexate nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 3055/2009 cu modificarile ulterioare.

d) Situatii comparative

Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2013 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2012

Anumite reclasificari au fost operate pentru a asigura comparabilitatea soldurilor de deschidere cu soldurile de inchidere. In cazul in care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat si argumentat in notele explicative, fara a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

e) Imobilizari corporale

(i) Active proprii

Imobilizarile corporale sunt evidentiata la cost, mai putin amortizarea cumulata si pierderile din depreciere, cu exceptia terenurilor si cladirilor care sunt evidentiata la valoarea reevaluatata mai putin amortizarea cumulata (vezi nota 1).

In cazul in care un mijloc fix cuprinde componente majore care au durate de viata diferite, acestea sunt contabilizate individual.

Imobilizarile in curs includ costul constructiei, al imobilizarilor corporale si orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizeaza pe perioada de timp pana cand activele relevante sunt finalizate si puse in functiune. Dupa receptia finala aceste imobilizari in curs vor fi transformate in mijloace fixe sau vor majora valoarea de inventar a unor mijloace fixe deja existente.

6 Principii, politici si metode contabile (continuare)

Cheltuielile cu intretinerea si reparatia mijloacelor fixe sunt incluse in contul de profit si pierdere pe masura ce au fost efectuate. Sunt recunoscute ca o componenta a activului investitiile efectuate la imobiliarile corporale, sub forma cheltuielilor ulterioare. Pentru a fi capitalizate trebuie sa aiba ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora si sa conduca la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial.

In costul initial al unei imobiliarizari corporale pot fi incluse si costurile estimate initial cu demontarea si mutarea acesteia la scoaterea din evidenta, precum si cu restaurarea amplasamentului pe care este pozitionata imobiliarizarea, atunci cand aceste sume pot fi estimate credibil si Societatea are o obligatie legata de demontare, mutare a imobiliarizarii corporale si de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea si mutarea imobiliarizarii corporale, precum si cele cu restaurarea amplasamentului, se recunosc in valoarea activului imobilizat, in corespondenta cu un cont de provizioane.

Cheltuielile cu modernizarea unor active pe termen lung luate in chirie sunt capitalizate in contabilitatea locatarului si sunt amortizate pe durata contractului de chirie sau sunt recunoscute drept cheltuieli in perioada in care au fost efectuate, in functie de beneficiile economice care ar putea rezulta din modernizare. La expirarea contractului de chirie, daca aceste active au fost capitalizate ele sunt transferate locatorului (vanzare sau alt mod de cedare).

In cazul inlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunoaste costul inlocuirii partiale, valoarea contabila a partii inlocuite fiind scoasa din evidenta, cu amortizarea aferenta, daca informatiile necesare sunt disponibile.

(ii) Amortizarea

Mijloacele fixe sunt amortizate incepand cu luna urmatoare datei achizitiei sau data punerii in functiune, dupa caz, folosind duratele de viata utile ale mijloacelor fixe. Imobiliarizările in curs si terenurile nu se amortizeaza.

Amortizarea este calculata pentru a diminua costul (mai putin valoarea reziduala) utilizand metoda liniara de amortizare pe durata de functionare a mijloacelor fixe si a componentelor lor, care sunt contabilizate separat.

Duratele de amortizare folosite sunt urmatoarele:

Constructii	8-60 ani
Instalatii tehnice si masini	3-24 ani
Mobilier,aparatura birotica,alte imobiliarizari	3-24 ani

Cedarea si casarea

O imobiliarizare corporala este scoasa din evidenta la cedare sau casare, atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobiliarizari corporale, sunt evidentiatae distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobiliarizarii si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

In scopul prezentarii in contul de profit si pierdere, castigurile sau pierderile obtinute in urma casarii sau cedarii unei imobiliarizari corporale trebuie determinate ca diferenta intre veniturile generate de scoaterea din evidenta si valoarea sa neamortizata, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta si trebuie prezentate ca valoare neta, ca venituri sau cheltuieli, dupa caz, in contul de profit si pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", dupa caz.

f) Imobilizari necorporale*(i) Active proprii*

Imobilizarile necorporale achizitionate de Societate sunt prezentate la cost mai putin amortizarea cumulata si pierderile de valoare (vezi nota 6.2 (j)).

(ii) Cheltuielile ulterioare de intretinere si reparatii

Cheltuielile ulterioare privind imobilizarile necorporale sunt capitalizate numai atunci cand sporesc beneficiile economice viitoare generate de activul la care se refera. Cheltuielile ce nu indeplinesc aceste criterii sunt recunoscute ca si cheltuiala in momentul realizarii lor.

(iii) Amortizarea

Amortizarea este recunoscuta in contul de profit si pierdere pe baza metodei liniare pe perioada de viata estimata a imobilizarii necorporale.

Majoritatea imobilizarilor necorporale inregistrate de Societate este reprezentata de programe informatice si licente. Acestea sunt amortizate liniar pe o perioada de 3 ani.

g) Creante comerciale si alte creante

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor minus ajustarile pentru depreciere pentru sumele necollectabile. Ajustarile pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata. Creantele neincasabile sunt inregistrate pe cheltuieli cand pentru debitorii respectivi s-a inchis procedura de faliment si au fost radiati din evidenta Registrului Comertului.

h) Numerar si echivalente numerar

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar si conturi la banci.

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

i) Pensii si beneficii ulterioare angajarii

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

j) Ajustari pentru depreciere si pierderi de valoare

Ajustările pentru depreciere și pierderi de valoare cuprind toate corecțiile destinate să țină seama de reducerile valorilor activelor individuale, stabilite la data bilanțului, indiferent dacă acea reducere este sau nu definitivă.

6 Principii, politici si metode contabile (continuare)

Ajustările de valoare pot fi: ajustări permanente, denumite în continuare amortizări, și/sau ajustările provizorii, denumite în continuare ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare, în funcție de caracterul permanent sau provizoriu al ajustării activelor.

La încheierea exercițiului financiar, elementele de activ și de pasiv de natura datoriilor se evaluează și se reflectă în situațiile financiare anuale la valoarea de intrare, pusă de acord cu rezultatele inventarierii.

Atunci când se constată pierderi de valoare pentru imobilizările financiare, trebuie făcute ajustări pentru pierderea de valoare, astfel încât acestea să fie evaluate la cea mai mică valoare atribuită acestora la data bilanțului.

k) Capital social

Capitalul social compus din parti sociale este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a actelor aditionale, dupa caz, ca si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

Societatea recunoaste modificarile la capitalul social numai dupa aprobarea lor in Adunarea Generala a Actionarilor.

Rezerve legale

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

Rezultat reportat

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

Evidentierea in contabilitate a destinatiilor profitului contabil se efectueaza in anul urmatoare dupa adunarea generala a actionarilor sau asociatilor care a aprobat repartizarea profitului, prin inregistrarea sumelor reprezentand dividende cuvenite actionarilor sau asociatilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii. Asupra inregistrarilor efectuate cu privire la repartizarea profitului nu se poate reveni.

l) Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita. Costurile aferente obtinerii imprumuturilor sunt inregistrate la data efectuarii platii respectivelor sume.

Portiunea pe termen scurt a imprumuturilor pe termen lung este clasificata in „Datorii: Sumele care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an” si inclusa in formularul de bilant contabil in „Sume datorate institutiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

m) Contracte de leasing

Leasing financiar

Contractele de leasing financiar, care transfera Societatii toate riscurile si beneficiile aferente mijloacelor fixe detinute in leasing, sunt capitalizate la data inceperii contractului de leasing la valoarea de achizitie a mijloacelor fixe finantate prin leasing. Platile de leasing sunt separate intre cheltuiala cu dobanda si reducerea datoriei de leasing. Cheltuiala cu dobanda este inregistrata direct in contul de profit si pierdere.

Activele capitalizate in cadrul unui contract de leasing financiar sunt amortizate pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similar, tinand cont si de durata contractului de leasing.

Leasing operational

Contractele de leasing in care o portiune semnificativa a riscurilor si beneficiilor asociate proprietatii sunt retinute de locator sunt clasificate ca si contracte de leasing operational. Platile aferente unui contract de leasing operational sunt recunoscute ca si cheltuieli in contul de profit si pierdere, liniar pe perioada contractului de leasing.

Societatea nu are contracte de leasing in derulare la 31 decembrie 2013 si 31 decembrie 2012.

n) Recunoasterea veniturilor*Vanzarea bunurilor*

Veniturile din vanzarea bunurilor in cursul activitatilor curente sunt evaluate la valoarea justa a contraprestatiei incasate sau de incasat, minus returnari, reduceri comerciale si rabaturi pentru volum.

Veniturile sunt recunoscute atunci cand exista dovezi convingatoare, de regula sub forma unui contract de vanzare executat, iar riscurile si avantajele ce decurg din proprietatea bunurilor sunt transferate in mod semnificativ cumparatorului, recuperarea contraprestatiei este probabilă, costurile aferente si returnurile posibile de bunuri pot fi estimate credibil, entitatea nu mai este implicata in gestionarea bunurilor vandute, iar marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil.

Reducerile comerciale primite ulterior facturării, respectiv acordate ulterior facturării, indiferent de perioada la care se referă, se evidențiază distinct în contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terți. În cazul în care reducerile comerciale reprezintă evenimente ulterioare datei bilanțului, acestea se înregistrează la data bilanțului în contul 408 << Furnizori- facturi nesosite >>, respectiv contul 418 << Clienti – facturi de întocmit >> si se reflectă în situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea dacă sumele respective se cunosc la data bilanțului.

Momentul când are loc transferul riscurilor și beneficiilor variază în funcție de termenii individuali din contractele de vânzare.

Prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie.

Veniturile din chirii sunt recunoscute in contul de profit si pierdere, liniar pe perioada contractului de leasing operational.

o) Rezultatul financiar

Rezultatul financiar include cheltuielile/veniturile din diferente de curs valutar, dobanda de plata pentru imprumuturi, cat si dobanda de primit pentru conturi curente la banca. Principiul necompensarii cheltuielilor cu veniturile se aplica pentru recunoasterea acestor tipuri de cheltuieli si venituri.

Cheltuielile cu dobanzile sunt recunoscute in contul de profit si pierdere in perioada la care se refera.

6 Principii, politici si metode contabile (continuare)

p) Impozite si taxe

Societatea inregistreaza impozit pe profit curent in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera. Pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2013, Societatea a calculat impozitul pe profit folosind rata de 16% (31 decembrie 2012: 16%), in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare.

q) Utilizarea estimarilor contabile

Pentru intocmirea situatiilor financiare anuale, conducerea Societatii trebuie sa faca anumite estimari si presupuneri care afecteaza valorile activelor si pasivelor raportate la data bilantului, precum si veniturile si cheltuielile anului current. Valorile reale pot fi diferite fata de aceste estimari.

Estimarile sunt folosite pentru inregistrarea unor elemente precum ajustarea activelor, amortizari, deprecieri, taxe, provizioane si datorii contingente.

Impactul estimarilor asupra situatiilor financiare este calculat dinainte, fiind inclus in calculul rezultatului net pentru:

- Perioada in care are loc revizuirea, in cazul in care aceasta este singura perioada afectata;
- Perioada in care s-a produs schimbarea dar si pentru perioadele urmatoare, in cazul in care si acestea sunt afectate de schimbarea respectiva.

r) Erori contabile

Erorile constatate in contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente. Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni si declaratii eronate cuprinse in situatiile financiare ale entitatii pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultand din greseala de a utiliza sau de a nu utiliza informatii credibile care:

- erau disponibile la momentul la care situatiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;
- ar fi putut fi obtinute in mod rezonabil si luate in considerare la intocmirea si prezentarea acelor situatii financiare anuale.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere. Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente se efectueaza pe seama rezultatului reportat. Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corecteaza, de asemenea, pe seama rezultatului reportat. Totusi, pot fi corectate pe seama contului de profit si pierdere erorile nesemnificative.

Corectarea erorilor aferente exercitiilor financiare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor exercitii. In cazul erorilor aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Informatii comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, sunt prezentate in notele explicative.

In situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 nu sunt prezentate erori contabile.

s) Parti afiliate si alte parti legate

Partile sunt considerate afiliate in cazul in care o parte, fie prin actiunile detinute, fie prin drepturile contractuale, relatiile familiale sau altele, are dreptul de a controla in mod direct sau de a influenta in mod semnificativ cealalta parte. Controlul exista atunci cand societatea - mama indeplineste unul din urmatoarele criterii:

6 Principii, politici si metode contabile (continuare)

- a) detine majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;
- b) este actionar sau asociat al unei societati iar majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere ale societatii in cauza, care au indeplinit aceste functii in cursul exercitiului financiar, in cursul exercitiului financiar precedent si pana in momentul intocmirii situatiilor financiare anuale, au fost numiti doar ca rezultat al exercitarii drepturilor sale de vot;
- c) este actionar sau asociat al societatii si detine singura controlul asupra majoritatii drepturilor de vot ale [actionarilor sau asociatilor], ca urmare a unui acord incheiat cu alti actionari sau asociati;
- d) este actionar sau asociat al unei societati si are dreptul de a exercita o influenta dominanta asupra acelei societati, in temeiul unui contract incheiat cu entitatea in cauza sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, daca legislatia aplicabila societatii permite astfel de contracte sau clauze;
- e) Societatea-mama detine puterea de a exercita sau exercita efectiv, o influenta dominanta sau control asupra Societatii;
- f) este actionar sau asociat al societatii si are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere ale Societatii;
- g) Societatea-mama si entitatea afiliata sunt conduse pe o baza unificata de catre Societatea-mama.

O entitate este „legata” de o alta entitate daca:

- a) direct sau indirect, prin una sau mai multe entitati controleaza sau este controlata de cealalta entitate ori se afla sub controlul comun al celeilalte entitati (aceasta include societatile-mama, filialele sau filialele membre), are un interes in respectiva entitate, care ii ofera influenta semnificativa asupra acesteia sau detine controlul comun asupra celeilalte entitati;
- b) reprezinta o entitate asociata a celeilalte entitati;
- c) reprezinta o asociere in participatie in care cealalta entitate este asociat;
- d) reprezinta un membru al personalului-cheie din conducere al entitatii sau al societatii-mama a acesteia;
- e) reprezinta un membru apropiat al familiei persoanei mentionate la lit. a) sau d);
- f) reprezinta o entitate care este controlata, controlata in comun sau influentata semnificativ ori pentru care puterea semnificativa de vot intr-o asemenea entitate este data, direct sau indirect, de orice persoana mentionata la lit. d) sau e); sau
- g) entitatea reprezinta un plan de beneficii postangajare pentru beneficiul angajatilor celeilalte entitati sau sau pentru angajatii oricarei entitati legata de o asemenea societate.

Personalul-cheie din conducere reprezintă acele persoane care au autoritatea și responsabilitatea de a planifica, conduce și controla activitățile entității, în mod direct sau indirect, incluzând oricare director (executiv sau altfel) al entității. Membrii apropiați ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate aștepta să influențeze sau să fie influențați de respectiva persoană în relația lor cu entitatea și includ:

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

Astfel, principalele categorii sunt:

- societati afiliate – filiale
- societati cu interese de participare
- directori, membri ai personalului cheie din conducere etc

t) Furnizori si alte datorii

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

Pentru datoriile exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute, eventualele diferente favorabile sau nefavorabile, care rezulta din evaluarea acestora se inregistreaza la venituri sau cheltuieli financiare, dupa caz.

u) Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute in bilant atunci cand pentru Societate se naste o obligatie curenta generata de un eveniment anterior, valoarea obligatiei poate fi estimata in mod credibil si este probabil ca in viitor sa fie necesara consumarea unor resurse economice care sa stinga aceasta obligatie. Provizioanele sunt revizuite la fiecare sfarsit de perioada si ajustate pentru a reflecta estimarea curenta cea mai adecvata. Un provizion va fi recunoscut numai in momentul in care:

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

Daca aceste conditii nu sunt indeplinite, nu este recunoscut un provizion in situatiile financiare.

v) Active si datorii contingente

Activele contingente sunt active potentiale care apare ca urmare a unor evenimente anterioare datei bilantului si a caror existenta va fi confirmata numai prin aparitia sau neaparitia unuia sau mai multor evenimente viitoare nesigure, care nu pot fi in totalitate sub controlul institutiei de credit.

Activele contingente nu sunt recunoscute in situatiile financiare, deoarece ele nu sunt certe, iar recunoasterea lor ar putea determina recunoasterea unui venit care sa nu se realizeze niciodata.

In cazul in care realizarea unui venit este sigura, activul aferent nu este un activ contingent si trebuie procedat la recunoasterea lui in bilant. Activele contingente sunt evaluate continuu pentru a asigura reflectarea corespunzatoare in situatiile financiare a modificarilor survenite. Daca intrarea de beneficii economice devine

certa, activul si venitul corespunzator vor fi recunoscute in situatiile financiare aferente perioadei in care au survenit modificarile.

O datorie contingenta reprezinta o posibila obligatie ce decurge din actiuni anterioare si a carei existenta va fi confirmata numai prin aparitia sau neaparitia unuia sau a mai multor evenimente viitoare care nu pot fi pe deplin controlate de societate, sau o obligatie prezenta ce decurge dintr-o actiune anterioara dar care nu este recunoscuta deoarece:

- i) nu este probabil ca fluxurile de resurse ce atrag beneficii economice sa fie considerate o obligatie;
- ii) valoarea obligatiei nu poate fi calculata suficient de precis.

Datoriile contingente nu sunt recunoscute in bilant dar trebuie cuprinse in notele la situatiile financiare. Datoriile contingente sunt evaluate in mod continuu pentru a se determina daca un flux de resurse ce atrage beneficii economice poate deveni probabil. Daca devine probabil ca un flux de beneficii sa fie necesar pentru un articol tratat anterior ca o datorie contingenta, se va constitui un provizion in situatiile financiare ale perioadei in care apare schimbarea in probabilitate. Societatea nu a inregistrat datorii contingente la data de 31 decembrie 2013, respectiv 31 decembrie 2012.

7 Participatii si surse de finantare

Capital social

Societate nu a facut obiectul unei fuziuni sau al unei reorganizari semnificative in timpul exercitiului financiar.

In cursul anului 2013 a avut loc o schimbare semnificativa in actionariatul Societatii: in semestrul II al anului, actiunile Societatii detinute de SIF Banat-Crisana SA au fost preluate de catre SIF Imobiliare PLC, o subsidiara a SIF Banat-Crisana SA.

Structura actionariatului la 31 decembrie 2013 este urmatoarea:

	Numar actiuni	Capital social [lei]	%
SIF Imobiliare PLC	835.345	2.088.362,50	84,74
Persoane juridice	16.136	40.340,00	1,64
Persoane fizice	134.252	335.630,00	13,62
TOTAL	985.733	2.464.332,50	100

Structura actionariatului la 31 decembrie 2012 este urmatoarea:

	Numar actiuni	Capital social [lei]	%
S.I.F Banat Crisana	835.345	2.088.362,50	84,74
Persoane juridice	16.178	40.445,00	1,64
Persoane fizice	134.210	335.525,00	13,62
TOTAL	985.733	2.464.332,50	100

La 31 decembrie 2013 capitalul social al Societatii are valoarea de 2.464.332,50 lei (31 decembrie 2012 : 2.464.332,50 lei) fiind divizat in 985.733 actiuni cu valoarea nominala de 2,5 lei.

Actiunile Societatii sunt nominative, de valori egale, emise in forma dematerializata si acorda drepturi egale titularilor lor. Actiunile sunt indivizibile, iar Societatea recunoaste un reprezentant unic pentru exercitarea drepturilor rezultand dintr-o actiune.

Actiunile emise de Societatii au fost admise la tranzactionare si sunt listate la sectiunea Rasdaq, Categoria III R a BVB.

Evidenta actiunilor si actionarilor este tinuta de catre societatea Depozitarul Central SA Bucuresti.

In 2013 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

Valoarea totala de piata la 03.03.2014(data ultimei tranzactii) este de 5.421.531,50 lei.

Valoarea de piata a unei actiuni CACU este de 5,5 lei/ actiune la data de 03.03.2014 (ultima tranzactie).

Obligatiuni

La 31 decembrie 2012 si 31 decembrie 2013, Societatea nu detine obligatiuni emise.

8 Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie, conducere si de supraveghere

Informatii privind salariatii	2012	2013
Cheltuieli cu remuneratiile personalului+administratorilor	279.635	311.860
Cheltuieli privind asigurarile si protectia sociala	83.686	89.614
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masa)	18.909	19.114
TOTAL	382.230	420.588

Remuneratia platita angajatilor in anul 2013 a fost in suma de 311.860 lei (2012: 279.635 lei), in aceasta suma sunt incluse si sumele plătite administratorilor.

Structura salariilor achitate:	2012		2013	
	Nr.angajati+adm.	Salarii	Nr.angajati+adm.	Salarii
Personal productie	8	140.282	8	152.642
Directori*	2	103.353	2	109.948
Administratori*	2	36.000	2	49.270
Total mediu personal angajat	12	279.635	12	311.860

*Directorul general indeplineste si functia de administrator. Directorul general si administratorii nu au incheiate contracte de munca.

Salarizarea directorilor si administratorilor

Cel mai inalt nivel de autoritate este reprezentat de Adunarea Generala a Actiionarilor, urmată de Consiliul de Administratie. Președintele Consiliului de Administratie este Administrare Imobiliare SA, prin reprezentant legal Ion Alexandru Sorin.

Pe parcursul exercitiului financiar, nu au fost acordate avansuri si credite directorilor si administratorilor Societatii, cu exceptia avansurilor pentru deplasari in interesul serviciului.

In cursul anului 2013 s-a incheiat act aditional la contractul de administrare nr.284 /19.03.2012 intre Societate si cei trei administratori. Contractul este valabil pana in data de 06.08.2017.

La data de 31 decembrie 2013 si 31 decembrie 2012 administratorii societatii aveau incheiate contracte de asigurare de raspundere civila.

Societatea nu are obligatii contractuale legate de pensii fata de fostii directori si administratori ai Societatii.

8 Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie, conducere si de supraveghere

(continuare)

Salariați

La 31 decembrie 2013, Societatea avea 11 de angajați (31 decembrie 2012: 12 angajați), din care 9 angajați permanenți (cu contract de munca pe perioada nedeterminata), 1 angajat cu contract de mandat si de administrare și 1 colaborator (administrator). Numărul mediu de angajați cu contract de munca sau asimilat în anul 2013 a fost de 10 persoane (2012: 12).

În cursul normal al activității, Societatea face plăți către instituții ale statului român în contul pensiilor angajaților săi. Angajații Societății sunt membrii ai planului de pensii ai statului român dar si ai planului de pensie privată, conform reglementărilor legale. Societatea nu operează un plan de beneficii după pensionare și nu are nici un fel de alte obligații referitoare la pensii.

9 Principalii indicatori economico-financiari

9.1. Indicatori de lichiditate

a) Indicatorul lichidității curente = active curente / datorii curente

2012: $195.153 / 291.928 = 0,67$

2013: $355.768 / 316.851 = 1,12$

b) Indicatorul lichidității imediate (testul acid) = active curente – stocuri / datorii curente

2012: $187.624 / 291.928 = 0,64$

2013: $351.277 / 316.851 = 1,11$

Indicatorul lichidității curente (indicatorul capitalului circulant), respectiv indicatorul lichidității imediate (indicatorul test acid) exprima de câte ori se cuprind datoriile curente în activele curente, respectiv în active curente mai puțin stocuri.

9.2. Indicatori de risc

a) Indicatorul gradului de îndatorare = capital împrumutat / capital angajat

Capital împrumutat = credite peste un an;

Capital angajat = capital împrumutat + capital propriu

2012: $1.034.091 / (1.034.091 + 33.360.403) = 3,01 \%$

2013: $843.182 / (843.182 + 32.659.381) = 2,52 \%$

b) Indicatorul privind acoperirea dobanzilor = profit înaintea plății dobanzii / cheltuieli cu dobânda

2012: $(231.401 + 143.046) / 143.046 = 2,62$ ori

2013: $(103.163 + 104.817) / 104.817 = 1,98$ ori

9 Principali indicatori economico-financiari (continuare)

Indicatorul privind acoperirea dobanzilor determina de cate ori entitatea poate achita cheltuielile cu dobanda din profitul obtinut.

9.3. Indicatori de activitate

$$a. \text{ Viteza de rotatie a debitelor clienti (fara clienti incerti) } = \frac{\text{Sold mediu clienti}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365$$

$$2012: (125.381 / 1.712.820) \times 365 = 27 \text{ zile}$$

$$2013: (123.380 / 1.656.952) \times 365 = 27 \text{ zile}$$

$$b. \text{ Viteza de rotatie a creditelor furnizori } = \frac{\text{Sold mediu furnizori}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365$$

$$2012: (42.066 / 1.712.820) \times 365 = 9 \text{ zile}$$

$$2013: (48.753 / 1.656.952) \times 365 = 11 \text{ zile}$$

$$c. \text{ Viteza de rotatie a activelor imobilizate } = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Imobilizari corporale}}$$

$$2012: 1.712.820 / 36.481.702 = 0,05$$

$$2013: 1.656.952 / 35.459.142 = 0,05$$

$$d. \text{ Viteza de rotatie a activelor totale } = \frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}}$$

$$2012: 1.712.820 / 36.750.941 = 0,05$$

$$2013: 1.656.952 / 35.928.622 = 0,05$$

Viteza de rotatie a debitelor-clienti exprima numarul de zile pana la data la care debitorii isi achita datoriile catre societate si arata astfel eficacitatea intreprinderii in colectarea creantelor sale. Indicatorul a ramas constant in cei 2 ani.

Viteza de rotatie a creditelor-furnizori exprima numarul de zile de creditare pe care societatea il obtine de la furnizorii sai. Numarul zilelor a crescut in 2013 datorita scaderii cifrei de afaceri precum si a cresterii soldului mediu al furnizorilor.

Viteza de rotatie a activelor imobilizate evalueaza eficienta managementului activelor imobilizate prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate prin exploatarea acestora.

Viteza de rotatie a activelor totale evalueaza eficienta managementului activelor totale prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate de activele societatii.

9.4. Indicatori de profitabilitate

$$a) \text{ Rentabilitatea capitalului angajat } = \text{profit inaintea platii dobanzii} / \text{capital angajat}$$

$$\text{Capitalul angajat} = \text{Capitalul propriu} + \text{Datoriile pe termen lung}$$

$$2012: (231.401 + 143.046) / (33.360.403 + 1.034.091) = 1,09 \%$$

$$2013: (103.163 + 104.817) / (32.659.381 + 843.182) = 0,62 \%$$

Rentabilitatea capitalului angajat reprezinta profitul pe care il obtine entitatea din banii investiti.

$$b) \text{ Marja bruta din vanzari } = \text{profit brut din vanzari} / \text{cifra de afaceri} \times 100$$

9 Principali indicatori economico-financiari (continuare)

2012: $402.581 / 1.712.820 = 23,5$

2013: $268.423 / 1.656.952 = 16,2$

Marja bruta din vanzari a scazut in anul 2013 comparativ cu 2012 datorita scaderii cifrei de afaceri, cresterii unor categorii de cheltuieli si constituirii de provizioane pentru clienti incerti.

10 Alte informatii

Informatii cu privire la prezentarea Societatii

Comat Cluj SA s-a înființat în anul 1991 și a fost înregistrată la ORC Cluj cu numărul J12/131/1991, este o societate pe acțiuni, cu capital integral privat.

Sediul societății: Cluj Napoca, str. Traian Vuia, nr. 206.

Obiectul principal de activitate: Intermedieri în comerț cu produse diverse. Activitate secundară, dar cu pondere importantă în cifra de afaceri este cea de închirieri spații.

Parti afiliate

Societatea nu are subunitati cu personalitate juridica.

Societatea nu detine actiuni la alte societati comerciale.

La data 31 decembrie 2013 si 31 decembrie 2012 Societatea are urmatoarele solduri cu partile afiliate:

Creante		2012	2013
	Cienti	13.428	11.935
Total		13.428	11.935
Datorii		2012	2013
Total		0	0
Imprumuturi		2012	2013
Total		0	0
Venituri inregistrate in avans		2012	2013
	Garantii	18.125	18.125
Total		18.125	18.125

10 Alte informatii (continuare)

In cursul anilor 2013 si 2012 Societatea a desfasurat tranzactii cu parti afiliate din care au fost inregistrate urmatoarele venituri si cheltuieli:

Cheltuieli	2012	2013
Servicii cazare	517	838
Indemnizatii-remuneratie administrator	-	18.032
Total	517	18.870
Venituri	2012	2013
Servicii monitorizare si control acces poarta	8.926	9.024
Inchiriere spatiu depozitare	137.552	142.829
Refacturare utilitati consumate	16.625	29.578
Alte servicii refacturate	203	77
Total	163.306	181.508

Venituri inregistrate in avans

Societatea inregistreaza ca venituri in avans doua categorii de venituri: garantiile de la clienti-chiriasi si venituri anticipate din inchiriere.

Astfel, conform clauzelor contractuale, chiriasii au obligatia constituirii unei garantii in limita a 1-2 chirii lunare.

De asemenea contractele de inchiriere incheiate cu unii dintre chiriasi prevede facturarea si plata cu anticipatie a chiriei pentru o anumita perioada (3-6 luni).

Cheltuieli cu dobanzile

In cursul exercitiului financiar incheiat la 31.12.2013 compania a inregistrat cheltuieli cu dobanzile dupa cum urmeaza :

Cheltuieli	2012	2013
Cheltuieli privind dobanzile in relatia cu persoane afiliate	-	-
Cheltuieli privind dobanzile aferente imprumutului primit de la banci	143.046	104.817
Total cheltuieli cu dobanzile	143.046	104.817

Alte venituri si cheltuieli financiare

La 31 decembrie 2013, veniturile financiare sunt in suma de 3.325 lei (31 decembrie 2012: 999 lei) si cuprind venituri din dobanzi in suma de 2.246 lei (31 decembrie 2012: 227 lei) si venituri din returnare comisioane bancare in suma de 1.079 lei (31 decembrie 2012: 772 lei).

10 Alte informatii (continuare)

Onorariile platite auditorului

Pentru serviciile auditorului financiar in cursul anului 2013 s-au inregistrat chetuieli in suma de 13.419 lei (31 decembrie 2012: 12.000 lei).

11 Reconcilierea intre rezultatul fiscal si cel contabil

Rezultatul fiscal al exercitiului 2013, conform declaratiei de impozit pe profit este urmatorul:

	31 decembrie 2012	31 decembrie 2013
Venituri totale	1.714.935	1.719.270
Cheltuieli totale	1.483.534	1.574.669
Profit/pierdere contabila	231.401	144.601
Deduceri	-11.570	-7.230
Cheltuieli nedeductibile	214.855	318.157
Elemente similar veniturilor	-	15.208
Venituri neimpozabile	-45.395	-71.586
Pierdere fiscal an precedent	-529.454	-140.163
Profit / Pierdere fiscala	-140.163	258.987

Totalul profitului fiscal la 31 decembrie 2013 este de 258.987 lei (2012: pierdere fiscala de reportat 140.163 lei).

12 Disponibilitati banesti

RON	31.12.2012	31.12.2013
Disponibil in cont curent	3.337	3.406
Numerar in casierie	791	5.421
Cont curent economii	35.737	272.103
Alte valori	1.548	1.758
Total	41.413	282.688

13 Stocuri

Sold la 31.12.2013

	Sold la 31.12.2012	
Materii prime si materiale consumabile	886	886
Mărfuri	125.234	62.069
Ajustări pentru deprecierea mărfurilor	(118.591)	(58.464)
Total	7.529	4.491

Mărfurile au ponderea cea mai însemnată în structura stocurilor. Veniturile din vânzarea mărfurilor și ambalajelor reprezintă în prezent pondere mica în cifra de afaceri a societății. Metodele de evaluare a stocurilor au fost prezentate în nota 6.

În cursul anului 2013 ajustările pentru deprecierea mărfurilor s-au diminuat cu 39.873 lei ca urmare a vânzării sau casării unor mărfuri pentru care au fost constituite provizioane în anii precedenți.

Nota 14 Angajamente si litigii

Angajamente în legatura cu împrumuturile

Nu există angajamente date sau angajamente primite.

Litigii

La finalul anului 2013 societatea avea pe rolul instanțelor de judecată un număr de 12 litigii din care 10 litigii pentru recuperări debite și 2 litigii cu obiect rectificări carte funciara. Pentru reprezentarea în instanță sunt angajate colaborări cu personal specializat

16 Contingente

a) Taxare

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

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

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

16 Contingente (continuare)

b) Pretul de transfer

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

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

c) Mediul inconjurator

Romania se afla in prezent intr-o perioada de rapida armonizare a legislatiei de mediu cu legislatia europeana in vigoare. Activitatea de baza a societatii nu afecteaza mediul inconjurator si nu exista litigii cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

17 Gestionarea riscului

Riscul de schimb valutar

Societatea este expusa variatiilor cursului de schimb valutar, datorita creantelor si datoriilor denumite in moneda straina. In acest sens, conducerea Societatii depune eforturi in a mentine echilibrul dintre creantele si datoriile in valuta.

Riscul de credit

Pentru clientii contractati se realizează urmariri lunare. Creantele aferente operatiunilor de inchiriere sunt in principiu incasate integral, in termenul scadent.

Riscul de dobanda

Riscul de dobanda reprezinta riscul ca valoarea unui instrument financiar sa fluctueze in timp ca rezultat al schimbarilor in nivelul dobanzilor survenite pe piata financiar-bancara.

In acest sens, tinand cont ca imprumuturile primite de Societate de la banci sunt purtatoare de dobanda variabila (ex. ROBOR la 1 luna) exista un risc reprezentat de fluctuatia ratei de dobanda.

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate reprezinta riscul ca Societatea sa fie in imposibilitatea de a-si putea achita datoriile la scadenta in conditii normale. In vederea evitarii acestui risc, Societatea poate atrage lichiditati de la banci sau parti afiliate in completarea propriilor disponibilitati monetare si, de asemenea, supravegheaza permanent intrarile si iesirile de lichiditate

16 Contingente (continuare)

Riscul mediului fiscal

Legislatia fiscala romaneasca prevede norme detaliate si complexe si a suferit diverse modificari in ultimii ani. Interpretarea textului de lege si implementarea practica a procedurilor fiscale poate varia si exista un risc ca anumite transactii sa fie diferit interpretate de autoritatile fiscale si de catre Societate.

Guvernul roman are un numar de agentii care sunt autorizate sa efectueze controale fiscale ale companiilor care opereaza in Romania. Aceste verificari sunt similare ca natura cu verificarile efectuate de autoritatile fiscale din numeroase tari dar se pot extinde si asupra anumitor aspecte legale aplicabile. Este posibil ca Societatea sa fie supusa anumitor controale fiscale urmare a modificarilor legislative periodice.

Mediul economic

In ultimul an, sectorul financiar european s-a confruntat cu o criza a datoriei publice, declansata de dezechilibre fiscale majore si datorii publice mari in cateva tari europene. Temerile actuale, ca deteriorarea conditiilor financiare, ar putea contribui intr-o etapa ulterioara la o diminuare suplimentara a increderei, au determinat un efort comun al guvernelor si bancilor centrale in vederea adoptarii unor masuri speciale pentru a contracara cercul vicios al cresterii aversiunii la risc si pentru a asigura functionarea normala a pietei.

Identificarea si evaluarea investitiilor influentate de o piata de creditare lipsita de lichiditati, analiza respectarii contractelor de creditare si a altor obligatii contractuale, evaluarea incertitudinilor semnificative, inclusiv a incertitudinilor legate de capacitatea unei entitati de a continua sa functioneze pentru o perioada rezonabila de timp, toate acestea ridica la randul lor alte provocari.

Debitorii Societatii pot fi afectati de situatii de criza de lichiditate, care i-ar putea impiedica sa-si onoreze datoriile curente. Deteriorarea conditiilor de operare a clientilor ar putea afecta si previziunile conducerii privind fluxurile viitoare de numerar.

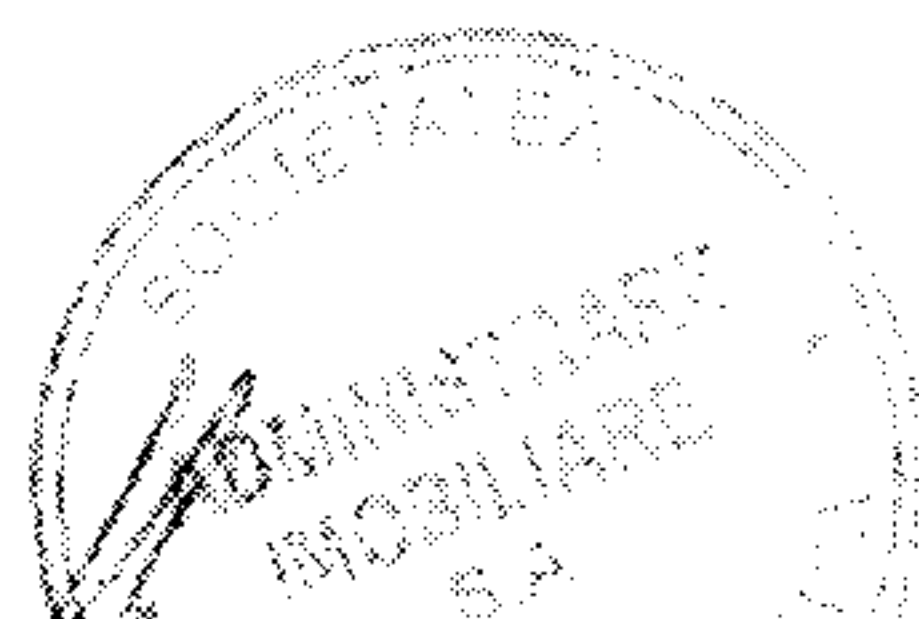
Conducerea Societatii nu poate estima evenimentele care ar putea avea un impact asupra mediului economic din Romania si ulterior ce efect ar putea avea asupra acestor situatii financiare.

Conducerea Societatii crede ca ia toate masurile necesare pentru a sprijini cresterea activitatii in conditiile de piata curente prin:

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

Datorita faptului ca actualele conditii de piata si incertitudini se vor mentine si in anul 2014, efecte suplimentare pot fi resimtite dincolo de datele din aceste situatii financiare.

Presedinte Consiliu de Administratie
Administrare Imobiliare SA
Prin reprezentant legal
Ion Alexandru Sorin



Intocmit
Director Economic
Mican Calin

