

SITUATIA MODIFICARII CAPITALULRILOR PROPRII PE ANUL 2025							
Indicator:	Capital social	Rezerve din reeval.	Rezerve legale	Alte rezerve	Rezultate reportate	Rezultatul curent	Total
01.01.2025	422,950	3,998,279	42,295	4,154,273	2,911,158	401,712	11,930,667
Surplus rezerve		0		0			0
Inregistrat rezult.reportat					401,712	-401,712	0
Rezultatul curent						668,899	668,899
31.12.2025	422,950	3,998,279	42,295	4,154,273	3,312,870	668,899	12,599,566

### NOTA 1 IMOBILIZARI

Elemente de active	Valoarea bruta			Ajustari de valoare					Total sold bilantier la :	
	Sold la 01.01.2025	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2025	Sold la 01.01.2025	Deprec. in cursul anului	Reduc. reluari	Sold la 31.12.2025	01.01.2025	31.12.2025
	1	2	3	4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7	9=1-5	10=4-8
<b>A.IMOBILIZARI NECORPORALE</b>										
1. Chelt.de constituire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Brevete, licente	701	0	0	701	701	0	0	701	0	0
3.Alte imob. necorp. prog. Inform.	28249	0	0	28249	28249	0	0	28249	0	0
TOTAL IMOB.NECCORP.	28950	0	0	28950	28950	0	0	28950	0	0
<b>B. IMOBILIZARI CORPORALE</b>										
1. Terenuri	2550315	0	0	2550315	0	0	0	0	2550315	2550315
2. Constructii	3280428	0	0	3280428	1988002	154894	0	2142896	1292426	1137532
3. Inst. teh. si masini	500215	0	0	500215	347342	0	0	347342	152873	152873
4.Alte inst.utilaje,mobi.	130272	5989	0	136261	126251	228	0	126479	4021	9782
5.Av.si imob.in curs	17660	0	0	17660	0	0	0	0	17660	17660
TOTAL IMOB.CORP.	6478890	5989	0	6484879	2461595	155122	0	2616717	4017295	3868162
<b>C. IMOBILIZARI FINANCIARE</b>										
IMOB. FIN.garantii	13373	0	0	13373	0	0	0	0	13373	13373
ACTIVE IMOB.TOTAL	6521213	5989	0	6527202	2490545	155122	0	2645667	4030668	3881535
								Ajustari pentru depreciere	340970	340970
								Sold bilant rd.04	3689698	3540565

### SITUATIA IMOBILIZARILOR NECORPORALE LA 31.12.2025

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

### SITUATIA IMOBILIZARILOR CORPORALE LA 31.12.2025

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

Nr. Crt.	Amplasare	Suprafata mp	Numar cadastral	Titlu de proprietate	Valoare teren 31.12.2016 LEI	Valoare teren 31.12.2017 LEI	Valoare teren 31.12.2020 LEI	Valoare teren 31.12.2025 LEI
1	Sos Chitilei nr 228C, Sector 1, Bucuresti	13030.6	10696	Seria M08 nr 0204	2,550,315	2,550,315	2,550,315	2,550,315
2	Calea Mosilor nr 209, Bucuresti	21.19	452/0.2	Seria M08 nr 0204	0	0	0	0
3	Spatiu comercial Cal.Rahovei 305 sp.U1 **)	8.97			0	0	0	0
4	Spatiu comercial Cal.Rahovei 305 sp.U3 **)	2.08			0	0	0	0
<b>Total</b>		<b>13051.8</b>			<b>2,550,315</b>	<b>2,550,315</b>	<b>2,550,315</b>	<b>2,550,315</b>

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

Nr. crt.	Adresa cladire	Data punerii in functiune	Depreciere 2016	Valoare la 31.12.2016 lei	Adaugare valoare prin moderniza.	Valoare la 31.12.2020 lei	Valoare la 31.12.2025 lei
1	Imobil Sos Chitilei nr 228C, Sector 1, Bucuresti	02.12.1985		1333864		1333864	1333864
2	Spatiu comercial la parterul bl. Cal.Mosilor nr 209, Sector 2, Bucuresti	01.12.1982		1120525	9783	1130308	1130308
3	Constuctii speciale- put foraj	01.12.2009		45204		45204	45204
4	Gard metalic depozit Sos Chitilei	01.08.2001		31176		31176	31176
5	Spatiu comercial Cal.Rahovei 305 sp.U1	01.03.2012	258020	558321		558321	558321
6	Spatiu comercial Cal.Rahovei 305 sp.U3	01.03.2012	82949	181555		181555	181555
	<b>Total</b>		<b>340969</b>	<b>3584392</b>		<b>3280428</b>	<b>3280428</b>

In cursul anului 2025 s- a continuat achitarea ratele scadente conform contractului de leasing financiar pentru achizitia in anul 2024 a unui autoturism vwolkswagen Touareg elegance V6 TDI 231 CP/170KW AG8 in 60 de rate cu ultima rata in 05.09.2027. Rata lunara cu TVA este de 889,49 eur .

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

Imobilizari financiare	Sold la data de :	
	31.12.2024	31.12.2025
Garantie cotr.inchiriere Cocor	12,659	12,659
Fond rulment Asociatie de locatari Mosilor 209	714	714
<b>Total</b>	<b>13 373</b>	<b>13,373</b>

#### NOTA 2. PROVIZIOANE

La 31 decembrie 2025, societatea nu are inregistrate provizioane.

#### NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

Societatea a inregistrat in profit brut in valoare de 782 239 lei.

**Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor ca profitul net obtinut in anul 2025 sa ramana nerepartizat.**

#### NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Societatea a realizat in cursul anului 2025 in activitatea din exploatare un profit brut in valoare de 13 973 lei .

Rezultatului din exploatare se prezinta astfel :

Nr. crt.	Denumirea indicatorului	Realizat in anul :			
		2022	2023	2024	2025
0	A	2	3	4	
1	Cifra de afaceri neta	4,580,011	3,978,713	3,562,225	3,653,720
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4)	3,872,835	3,350,597	2,927,903	2,951,355
3	Cheltuielile activitatii de baza	3,758,461	3,195,713	421,228	2,897,564
4	Cheltuielile activitatii auxiliare	114,374	154,884	57,637	53,791
5	<b>Rezult.br.afherent cif.de afac.nete</b>	<b>707,176</b>	<b>628,116</b>	<b>155,457</b>	702,365
6	Cheltuieli de desfacere	36,671	37,346	44,471	33,226
7	Cheltuieli generale de administratie	496,060	543,935	547,228	655,166
8	Alte venituri din exploatare	167,376	0	0	0
9	<b>Rezult.din exploatare (6-7-8+9)</b>	<b>341,821</b>	<b>-46,835</b>	<b>-436,242</b>	<b>13,973</b>

**NOTA 5. SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR****Creante**

Creante	Sold la data de :		Vechime sold	
	01.01.2025	31.12.2025	sub 1 an	peste 1 an
Cienti	831,426	589,165	589,165	0
Cienti incerti	305,473	305,473	0	305,473
Ajustari pentru deprecierea creante	-305,473	-305,473		0
Cienti facturi de intocmit		39,738		
<b>Subtotal</b>	831,426	628,903	589,165	305,473
Sume de incasat de la entitati afiliate	1,897,681	2,403,153	1,912,995	490,158
Furnizori debitori	1,565	157,963	157,963	0
Impozit pe sal,profit	15,098	15,928	15,928	0
Contributii sociale	5,110	6,490	6,490	0
Debitori diversi		1,650,000	1,650,000	
<b>TOTAL CREANTE-(rd.6 F10)</b>	2,750,880	4,862,437	4,332,541	795,631

**Datorii**

Datorii	Sold la data :		Vechime	
	01.01.2025	01.01.2025	sub 1 an	peste 1 an
Sume datorate institutiilor de credit	113,081	113,081	95,267	17814
Furnizori	71,097	70,964	70,964	0
Furnizori facturi nesosite	185,065	45	45	0
Datorii comerciale subtotal	369,243	184,090	166,276	17,814
Tva	8,264	71,322	71,322	0
Creditori diversi si clienti creditori	176,582	176,337	176,337	0
Datorii cu salariile	16,895	17,814	17,814	0
Alte contributii taxe si impozite	28,477	10,479	10,479	0
Impozit pe profit	0	0	0	0
<b>Total datorii (rd.13+rd.16 F10)</b>	599,461	460,042	442,228	17,814

**Bazele prezentarii**

Situatiile financiare pe anului 2025 sunt intocmite potrivit Reglementarilor contabile conforme cu Directiva a IV-a a CEE si societatea se incadreaza in criteriile de marime prevazute de O.M.F.P. nr. 1802/2014, ca **entitate mica** indeplinind cel putin doua din urmatoarele conditii:

- are cifra de afaceri de 3 653 720 lei (mai mare de 3 mil. lei si mai mica de 35 mil.lei);
- are total active de 12 599 566 lei (mai mare de 1,5 mil.lei si mai mic de 17,5 mil.lei);

Situatiile financiare cuprind :

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

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

Moneda folosita pentru inregistrările contabile este leul romanesc.

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

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

#### Bazele contabilitatii si a raportarilor contabile

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

Principiul continuitatii activitatii;

Principiul permanentei metodelor;

Principiul prudentei;

Principiul independentei exercitiului;

Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si de pasiv;

Principiul intangibilitatii;

Principiul necompensarii;

Principiul prevalentei economicului asupra juridicului;

Principiul pragului de semnificatie.

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

#### Continuitatea activitatii

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

**In anul 2025 societatea a realizat un profit brut in valoare de 668 899 lei.** Profitul a fost realizat din activitatii curente ce a constat in inchirierea spatiilor din Depozitul Chitila si a celorlalte spatii ce le detine societatea si din activitatea de turism, din activitati turistice si din investitii pe termen scurt in actiuni pe Bursa de Valori Bucuresti . In perioada 2011 – 2016, societatea a realizat pierderi in fiecare an ( 60.019 lei, 393.992 lei, 912980 lei si 601 434 lei, 216 720 lei si 110 965 lei). Incepand cu anul 2017 societatea a inregistrat profit In baza analizelor efectuate, administratorii au convingerea ca activitatea societati va continua fara intreruperi in viitorul previzibil si prin urmare se justifica aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare .

#### Imobilizarile necorporale

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

Un activ este recunoscut in bilant, daca:

costul activului poate fi evaluat in mod credibil;

se estimeaza ca va genera beneficii economice pentru entitate.

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

este probabil ca societatea sa obtina beneficii economice viitoare care pot fi atribuite activului respectiv;

costul activului poate fi masurat in mod corect.

In cadrul imobiliarilor necorporale se cuprind:

cheltuielile de constituire;

cheltuielile de dezvoltare;

concesiunile, brevetele, licentele, marcele comerciale, drepturile si activele similare, cu exceptia celor create intern de entitate;

alte imobilizari necorporale;

avansurile si imobiliarile necorporale in curs de executie.

In cadrul avansurilor si altor imobilizari necorporale se inregistreaza avansurile acordate furnizorilor de imobilizari necorporale, programele informatice create de entitate sau achizitionate de la terti, pentru necesitatile proprii de utilizare, precum si alte imobilizari necorporale.

Imobiliarile necorporale in curs de executie reprezinta imobiliarile necorporale neterminate pana la sfarsitul perioadei, evaluate la costul de productie sau costul de achizitie, dupa caz.

Un activ necorporal se inregistreaza initial la costul de achizitie sau de productie, asa cum sunt definite in Reglementarile contabile aprobate prin OMFP 1802/2014 .

Un element necorporal raportat drept cheltuiala intr-o perioada nu poate fi recunoscut ulterior ca parte din costul unui activ necorporal. Cheltuielile ulterioare efectuate cu un activ necorporal dupa cumpararea sau finalizarea acestuia se inregistreaza in conturile de cheltuieli atunci cand sunt efectuate. Cheltuielile ulterioare vor majora costul activului necorporal atunci cand este probabil ca aceste cheltuieli vor permite activului sa genereze beneficii economice viitoare peste performanta prevazuta initial si pot fi evaluate credibil.

Un activ necorporal este prezenta in bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate de valoare.

Un activ necorporal este scos din evidenta la cedare sau atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

Imobilizarile necorporale se amortizeaza, de regula, intr-o perioada de maximum 3 ani.

#### **Imobilizarile corporale**

Imobilizarile corporale reprezinta active care:

sunt detinute de o entitate pentru a fi utilizate in productia de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi inchiriate tertilor sau pentru a fi folosite in scopuri administrative;

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

Imobilizarile corporale cuprind: terenuri si constructii; instalatii tehnice si masini ; alte instalatii, utilaje si mobilier ; avansuri si imobilizari corporale in curs de executie.

Imobilizarile corporale detinute in baza unui contract de leasing se evidentiaza in contabilitate in functie de natura contractului de leasing, stabilita potrivit legii, cu respectarea principiului prevalentei economicului asupra juridicului.

In cadrul imobilizarilor corporale sunt evidentiata in mod distinct imobilizarile corporale in curs de executie.

Imobilizarile corporale recunoscute ca active sunt evaluate la costul de achizitie.

Toate imobilizarile corporale, cu exceptia terenurilor sunt amortizate conform duratelor de utilizare economica care se situeaza in intervalul stabilit prin H.G. nr. 2.139/2004 si corespund duratei fiscale.

Entitatea amortizeaza imobilizarile corporale utilizand regimul de amortizare liniara.

Investitia in curs se amortizeaza incepand cu momentul punerii in functiune.

Cheltuielile ulterioare aferente unei imobilizari corporale sunt recunoscute, de regula, drept cheltuieli in perioada in care au fost efectuate.

Costul reparatiilor efectuate la imobilizarile corporale, in scopul asigurarii utilizarii continue a acestora, este recunoscut ca o cheltuiala in perioada in care este efectuata.

Sunt recunoscute ca o componenta a activului investitiile efectuate la imobilizarile corporale, sub forma cheltuielilor ulterioare. Acestea au ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora si conduc la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial. Obtinerea de beneficii se realizeaza fie direct prin cresterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de intretinere si functionare.

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

Costul unei imobilizari corporale construite in regie proprie este determinat folosind aceleasi principii ca si pentru un activ achizitionat. Orice profituri interne sunt eliminate din calculul costului acelui activ. In mod similar, cheltuiala reprezentand rebuturi, manopera sau alte resurse peste limitele acceptate ca fiind normale, precum si pierderile care au aparut in cursul constructiei in regie proprie a activului nu sunt incluse in costul activului.

O imobilizare corporala se prezinta in bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate de valoare.

Entitatea procedeaza la reevaluarea imobilizarilor corporale, grupa cladiri, existente la sfarsitul exercitiului financiar, periodic (la un interval de 3 ani).

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

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

#### **Imobilizari financiare**

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

#### **Costurile indatorarii**

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

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

#### **Contractele de leasing**

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

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

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

**Stocuri**

Stocurile sunt active circulante:

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

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

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

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

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

Activele de natura stocurilor nu sunt reflectate in bilant la o valoare mai mare decat valoarea care se poate obtine prin utilizarea sau vanzarea lor. In acest scop, valoarea stocurilor se diminueaza pana la valoarea realizabila neta, prin reflectarea unei ajustari pentru depreciere. Conform Reglementarilor contabile aprobate prin O.M.F.P. nr. 1802/2014, prin valoare realizabila neta se intelege pretul de vanzare estimat care ar putea fi obtinut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, minus costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci cand este cazul, si costurile estimate necesare vanzarii.

Creantele comerciale

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

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

**Investitii financiare pe termen scurt**

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

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

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

**Subventii**

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

**Numerar si asimilate**

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

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

Conversii valutare

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

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

Valuta	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
<b>EUR</b>	4.9481	4.9474	4.9746	4.9741	5.0985
<b>USD</b>	4.3707	4.6346	4.4958	4.7768	4.3417

**Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor**

Veniturile si cheltuielile sunt recunoscute potrivit contabilitatii de angajamente.

Active si datorii contingente (angajamente)

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

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

**Provizioane**

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

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incerta.

Un provizion este recunoscut numai in momentul in care:

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

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

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

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

Provizioanele pentru impozite se revizuiesc la sfarsitul anului.

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

**Evenimente ulterioare datei bilantului**

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

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

**Relatiile cu entitatile afiliate**

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

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

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

**Beneficiile angajatilor****Beneficii pe termen scurt:**

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

**Beneficii post-angajare:**

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

**Rezultatul de actiune**

Rezultatul pe actiune prezentat in contul de profit este determinat ca raport intre profitul net si media ponderata a numarului de actiuni echivalente in anul respectiv. **Rezultatul net pe actiune in anul 2025 a fost in valoare de (668 899:19 180) = 3.95 lei pe actiune**

**Managementul riscului financiar****(I) Riscul de credit**

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

**(II) Riscul valutar**

Societatea este expusa fluctuatiilor cursului de schimb valutar, însă nu are o politică formală de acoperire a riscului valutar. Activelor și pasivele financiare ale Societății sunt exprimate atât în monedă națională, cât și în EUR, majoritar în LEI.

**(III) Riscul de rată a dobânzii**

Fluxurile de numerar operaționale ale Societății sunt afectate de variațiile ratei dobânzilor, în principal datorită disponibilităților plasate în depozite bancare și creditului atras de la o instituție financiară nebankară (vezi Nota 11).

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

**(IV) Riscul de lichiditate**

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

**(V) Riscul aferent mediului economic**

În exercitiul financiar 2025 societatea a derulat doua activitati: activitatea de inchiriere spatii comerciale si activitatea venituri intermediere Turism, ambele activitati supuse riscului de mediu economic.

**(VI) Riscul aferent impozitarii**

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

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

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

**NOTA 7. ACTIUNI SI OBLIGATIUNI**

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

La data de 31.12.2025, capitalul social subscris si varsat al SC COMTURIST SA este de 422.950 lei.

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

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

Structura actionariatului societatii este:

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

**Investitiile financiare pe termen lung in actiuni pe Bursa de Valori Bucuresti in anul 2025 sunt:**

Nume Cont	Sold la 01.01.2025		Rulaj an 2025 lei		Sold la 31.12.2025	
	Val.lei	Nr.actiuni	Cumparare	Vanzare	Valoare lei	Nr.actiuni
ALR ACTIUNI ALRO SIMBOL ALR	65,145	35,000	0	0	65,145	35,000
ATB ACTIUNI LA ATIBIOTICE SA	100,571	37,000	0	0	100,571	37,000
BRD ACTIUNI DETINUTE LA B.R.D.	148,088	9,752	0	72,161	75,927	5,000
BVB ACTIUNI BURSA DE VALORI BUC.	169,357	4,000	40,120	0	209,477	5,000
COTE ACTIUNI CONPET SA SIMB.COTE	10,922	164	0	0	10,922	164
DIGI	129,186	2,000	0	0	129,186	2,000
EL ACTIUNI SOCIETATEA ENERGETICA ELECTRICA S.A.	131,030	12,500	0	89,100	41,930	4,000
FP ACTIUNI FONDUL PROPRIETATEA FP	51,417	110,492	0	2,859	48,558	104,349
H2O S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA S.A. ACTIUNI	234,851	2,000	0	88,069	146,782	1,250
IMP ACTIUNI IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA	10,532	50,000	9,027	0	19,559	5,000
INFINITY ACTIUNI SIF5	110,053	57,816	0	33,913	76,140	40,000
M Actiuni MedLife S.A. simbol M	65,335	15,516	0	65,335	0	0
ONE ACTIUNI - One United Properties SA	94,272	179,141	1,855	0	96,127	3,582
ONE R04 SPLITARE ACTIUNI ONE	1,855		0	1,855	0	0
PE ACTIUNI Premier Energy PLC simbol PE	40,192	2,000	0	0	40,192	2,000
SNG ACTIUNI ROMGAZ S.A.	0	0	0	0	0	0
SNP ACTIUNI S.N.PETROM SA SIMBOL SNP	373,244	6,000	0	124,415	248,830	400,000
TGN ACTIUNI TRANSGAZ SIMBOL TGN	490,084	24,000	0	490,084	0	0
TLV BANCA TRANSILVANIA TLV	25,476	1,000	0	0	25,476	1,189
<b>TOTAL</b>	<b>2,251,608</b>	<b>X</b>	<b>51,002</b>	<b>967,790</b>	<b>1,334,820</b>	<b>X</b>

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

**NOTA 8. INFORMATII PRIVIND SALARIATII, ADMINISTRATORII SI DIRECTORII**

Salariati	Numarul de salariat la sfarsitul anilor :			
	2022	2023	2024	2025
Numarul mediu de salariat pe categorii:	4	4	4	4
conducere	2	2	2	2
comercial	0	0	0	0
personal administrativ	2	2	2	2

Indemnizatiile membrilor Consiliului de Administratie sunt in suma de 2500 euro plus TVA pe luna.

In perioada 01.01.2025 - 31.12.2025 societatea a fost condusa, in baza Hotararii AGOA din 28.03.2022, de un Consiliu de Administratie format din urmatoarii :

U.Alexandra Business Management SRL reprezentata prin DI Ursan Liviu – presedinte

–indemnizatie in suma totala anuala = 30 000 eur+ TVA (2500 euro/luna + TVA)

Traditional Business Consulting SRL reprezentat prin DI Stoica Daniel – vicepresedinte –

–indemnizatie in suma totala anuala = 30 000 eur+TVA (2500 euro/luna +TVA)

Turnover ABC SRL reprezentata prin DI. Besiu Aurel – membru

–indemnizatie in suma totala anuala = 30 000 eur+TVA (2500 euro/luna +TVA).

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

**NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMIC – FINANCIARI**

Nr. crt.	Denumire indicator	Mod de calcul	2024	2025
1	<b>Lichiditate</b>			
	Lichiditate curenta	Active curente / Datorii curente	18.65	22.12
	Lichiditatea imediata – testul acid	(Active curente-Stocuri) / Datorii curente	18.65	21.72
2	<b>Indicatori de risc</b>			
	Gradul de indatorare	Capital imprumutat*100 / Capital angajat	1.12	0.21
3	<b>Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)</b>			
	Viteza de rotatie a debitelor clienti -zile	Sold mediu clienti*365/Cifra de afaceri	92.66	86.22
	Viteza de rot.a creditelor-furnizor (zile)	Sold med.furni.*365 / Cifra de af.	4.34	15.93
	Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/Active imobilizate	0.97	1.03
	Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri/Total active	0.29	0.29
4	<b>Indicatori de profitabilitate</b>			
	Rentabilitatea capitalului angajat	100*Pr.ibrut +ch..dob. / Capital	3.84	6.21
	Marja bruta din vanzari (%)	Pr.brut din vanz.*100 / Cifra de afaceri	12.86	21.41

Analizand indicatorii din tabelul de mai sus constatam urmatoarele :

- lichiditatea este in crestere fata de anul trecut si este foarte buna;
- gradul de indatorare este in scadere si este foarte mic;
- viteza de rotatie a debitelor de clienti este mare 86.22 zile si este in scadere fata de anul trecut ;
- rentabilitatea capitalului angajat este in crestere fata de anul trecut – un fapt pozitiv .

**NOTA 10. INFORMATII SUPLIMENTARE****a) Informatii cu privire la prezentarea societatii :**

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

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

Societatea nu are deschise filiale sau sucursale.

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

Societatea are deschise urmatoarele sedii secundare:

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

**b) Cifra de afaceri**

Societatea a inregistrat in anul 2025 o cifra de afaceri in valoare de **3 653 720 lei** din urmatoarele activitati:

**Analiza rezultatului din exploatare in anul 2025**

Denumirea activitatilor	Cheltuieli din act. exploatare lei :			Venituri lei	Rezultat leil
	Directe	Indirecte	Total		
Servicii turism	2,131,324	33,774	2,165,098	2,176,865	11,767
Imobiliara (inchiriere spatii)	953,118	346,235	1,299,353	1,301,528	2,175
Alte activitati	126,155	49,141	175,296	175,327	31
<b>Total activitati din exploatare</b>	<b>3,210,597</b>	<b>429,150</b>	<b>3,639,747</b>	<b>3,653,720</b>	<b>13,973</b>

## Informatii privind relatiile societatii cu parti afiliate

Nr. crt.	Denumire parte afiliata	Creanta/ Datorie	Natura tranzactiei	Sold la 01.01.2025	Rulaj 2025	Sold la 31.12.2025
1	COCOR SA	DATORIE	Inchiriere spatiu + utilitati	0	21,530	3,046
		CREANTA	Garantie contract inchiriere	12,659	0	12,659
		DATORIE	Garantie contract inchiriere	5,600	0	5,600
		CREANTA	Chirie inchiriere spatiu	0	19,395	19,395
2	COCOR TURISM SA	CREANTA	Comisioane serv turistice	246,408	0	246,408
		DATORIE	Furnizor serv. Turistice	56,974	2,261,726	-75,000
		CREANTA	Conv.subrogatie de plata	634,951	0	634,951
		CREANTA	Imprumut	1,400,000	0	1,400,000
		CREANTA	Masa credala Booking.com	24,093	0	24,093
		CREANTA	Cumparari creante total:	397,042	0	397,042
		CREANTA	Moga Star SRL	20,000	0	20,000
		CREANTA	ICE Trans SRL	90,104	0	90,104
		CREANTA	RAJA Constanta SA	32,220	0	32,220
		CREANTA	Ascensorul SA	14,552	0	14,552
		CREANTA	ENEL SA	180,788	0	180,788
		CREANTA	EDENRED SRL	34,415	0	34,415
		CREANTA	POLARIS SRL	24,963	0	24,963

## c) Informatii cu privire la impozitul pe profit curent

Denumire indicator	Valoare lei
Venituri totale	4,421,986
Cheltuieli totale	3,639,747
<b>PROFIT BRUT</b>	<b>782,239</b>
Amortizare fiscala	-145,698
Amortizare contabila	154,994
Ch.transport nedeductibile	2,083
Alte cheltuieli nedeductibile	0
Venituri neimpozabile dividende	-85,246
<b>Profit impozabil</b>	<b>708,372</b>
CIFRA DE AFACERI	3,653,720
<b>impozit pe profit</b>	<b>113,340</b>
SPONSORIZARI DIN IMP.PROFIT MIN(0.75%C.A.,20%IMP.PR.)	22,668
<b>IMPOZIT PE PROFIT FARA SPONSORIZARE</b>	<b>90,672</b>
IMPOZIT PE PROFIT ACHITAT	106,600
IMPOZIT PE PROFIT REST DE PLATA	0
IMPOZIT PE PROFIT platit in plus	15,928

Sponsorizari efectuate in anul 2025	lei
Asociatia ALPHA	15100
Com.Suharau	8216
TOTAL SPONSORIZARI	23316
Sponsorizat in plus	648

## Conversii valutare

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

## d) Venituri si cheltuieli extraordinare

Societatea nu a inregistrat in anul 2025 venituri sau cheltuieli extraordinare.

## e) Onorariile platite auditorilor

**Onorariile platite auditorilor** : Auditarea situatiilor financiare individuale la 31.12.2025 se face in baza Contractul de prestari servicii nr.70/05.04.2022 de catre **Informatic Trust S.R.L.** cu sediul in BUCURESTI, Str. Vasile Lucaciu nr. 10, Camera 1 ,parter Sector 3, Bucuresti inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/337/1994 avand cod de inregistrare fiscala RO5125803, membru activ al Camerei Auditorilor Financiar din Romania . Valoarea anuala a contractului este de 1680 euro plus TVA.

## f) Evenimente ulterioare datei bilantului

Societatea nu a identificat evenimente ulterioare datei bilantului care sa infuenteze situatiile financiare ale exercitiului financiar 2025 si nici de natura prezentarii in Notele explicative.

**NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE**

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

Indicator	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Disponibilitati la banci	3,629,951	3,660,853	3,370,201
Disponibilitati de numerar in casierie	0	0	0
Depozite la banci /Investitii pe termen scurt	2,733,875	2,251,608	1,334,501
Stocuri	0	13,052	171,389
Creante	1,475,769	2,750,880	4,723,409
<b>TOTAL active circulante</b>	<b>7,839,595</b>	<b>8,676,393</b>	<b>9,599,500</b>

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

Rezerve din reevaluare se compun din :

Bun reevaluat	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2024	31.12.2025
Depozit Chitila cu instalatii	872,883	672,584	472,285	446,372	446,372
Magazin Mosilor	1,057,801	1,057,801	1,057,801	1,050,331	1,050,331
Teren Chitila	2,501,576	2,501,576	2,501,576	2,501,576	2,501,576
<b>TOTAL</b>	<b>4,432,260</b>	<b>4,231,961</b>	<b>4,031,662</b>	<b>3,998,279</b>	<b>3,998,279</b>

**NOTA 13. STOCURI**

Evolutia stocului de marfuri se prezinta astfel:

Denumire stoc	31.12.2021	32.12.2023	32.12.2024	32.12.2025
Materiale si Ob. de inventar	91	0	91	2,030
Marfuri	89,428	78,032	90,993	89,428
Diferente de pret la marfuri	-39,619	-39,619	-39,619	-39,619
Depreciere marfuri	-38,413	-38,413	-38,413	-38,413
<b>Total stocuri</b>	<b>11,487</b>	<b>0</b>	<b>13,052</b>	<b>13,426</b>

**NOTA 14. CREDIT PE TERMEN MEDIU**

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

**In cursul anului 2025 s-au achitat toate ratele scadente iar la 31.12.2025 s-a ajuns la rata 40 scadena in 05.01.2026.**

**NOTA 15. CONTINGENTE**

Actiuni in instanta sunt redade in Anexa 1.

**Impozitarea**

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

**Contingente legate de mediu**

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

ADMINISTRATOR,  
U.Alexandra Business Management SRL  
prin URSAN LIVIU