

**Situatii financiare pentru exercitiul
financiar incheiat la 31 decembrie 2012**

**intocmite in conformitate cu prevederile OMFP
3055/2009
pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme**

NOTA 1 Active imobilizate

Variația valorilor brute, a amortizării și a valorilor nete în cursul exercițiului financiar 2013 pe fiecare categorie de imobilizări sunt prezentate după cum urmează:

a) Valoare brută

Specificații	Sold la 1 ianuarie 2013	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2013
Alte imobilizări	14.005			14.005
Fond comercial	587.110			587.110
Imobilizari necorporale	601.115			601.115
Terenuri	13.873.864		5.121.500	8.752.364
Constructii	17.206.299	834.128	198.722	17.841.705
Instalatii tehnice si masini	1.469.805	7.595	9.196	1.468.204
Alte instalatii, utilaje si mobilier	147.931			147.931
Avansuri și imobilizări corporale în curs	30.275	823.318	836.033	17.560
Imobilizari corporale	32.728.174	1.665.041	6.165.451	28.227.764
Imobilizari financiare	0	100		100
Active imobilizate total	33.329.289	1.665.141	6.165.451	28.828.979

Imobilizările necorporale în cursul anului 2013 nu au avut modificări față de anul precedent.

Imobilizari corporale

La sfârșitul anului 2013, valoarea terenurilor este de 8.752.364 lei și include diferențe din reevaluare în suma de 5.121.500 lei, conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat. Rezervele din reevaluare devin deductibile în momentul vânzării terenului.

Cladirile aflate în patrimoniul societății sunt în valoare de 17.841.705 lei, înregistrând o creștere de 834.128 lei datorată investițiilor efectuate în acest an și puse în funcțiune.

Principalele investiții puse în funcțiune în cursul anului 2013 au fost următoarele:

- Fatadizare exterioară, recompartimentare interioară, schimbare destinație spațiu (clinica medicală) în valoare de 393.963 lei pentru activul Orizont
- Fatadizare exterioară, modificare instalație electrică, gaz și încălzire în valoare de 139.979 lei pentru activul Perla
- Recompartimentare interioară, modificare instalație electrică, gaz și încălzire în valoare de 63.542 lei pentru activul Pelicanul
- Recompartimentare interioară, modificare instalație electrică în valoare de 74.902 lei pentru activul Calvaria
- Refatadizare exterioară, recompartimentare interioară, modificare instalație electrică în valoare de 42.249 lei pentru activul A.Vlaicu
- Recompartimentare interioară, modificare instalație electrică, incendiu, canalizare în valoare de 35.502 lei pentru activul Zorilor

La data de 31 decembrie 2013 a avut loc o reevaluare a cladirilor apartinand Societatii de catre un expert evaluator, d-l Belei Corneliu, autorizatia nr 10623, in conformitate cu OMF 3055/2009 cu modificarile ulterioare si standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR. Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceasta categorie la valoarea lor justa luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata.

Metoda de evaluare aleasa a fost abordarea pe baza de costuri de reconstructie pentru cladiri, abordarea pe baza de venituri pentru active cu posibilitate de functionare independenta si abordarea pe baza comparatiilor de piata pentru terenuri.

La celelalte grupe de mijloace fixe s-a înregistrat o creștere a valorii acestora cu 7.595 lei ca urmare a achiziționării de mijloace fixe si o scădere a valorii cu 9.196 lei ca urmare a vanzarii unor mijloace fixe uzate . Imobilizările corporale în curs de execuție au înregistrat o creștere cu 823.318 lei ca urmare a investițiilor efectuate pe parcursul anului 2013 și o scădere cu 836.033 lei datorită punerii în funcțiune a investițiilor și trecerea acestora la grupa construcții sau la alte mijloace fixe.

Imobilizările financiare in anul 2013 sunt in valoare de 100 lei si reprezinta achizitionarea 1(unu) actiune de la SIF IMOBILIARE PLC.

b) Amortizare cumulată

	Sold la 1 ianuarie 2013	Depreciere in cursul exercitiului	Reduceri sau Reluări	Sold la 31 decembrie 2013
Alte imobilizări	14.005			14.005
Fond comercial	88.066	29.356		117.422
Imobilizări necorporale	102.071	29.356		131.427
Terenuri				
Constructii	1.610.164	882.652	2.492.816	0
Instalatii tehnice si masini	656.469	139.121	9.177	786.413
Alte instalatii, utilaje si mobilier	70.136	13.781	0	83.917
Imobilizari corporale	2.336.769	1.035.554	2.501.993	870.330
Active imobilizate total	2.438.840	1.064.910	2.501.993	1.001.757

Amortizarea se calculează la cost respectiv la valoarea reevaluată în cazul clădirilor, prin metoda liniară, de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor. S-a respectat legislația specifică, respectiv Legea 15/1994, HG 964/1998 și HG 2139/2004.

In anul 2013 s-a inregistrat amortizare pentru imobilizarilor necorporale in valoare de 29.355 lei aferenta fondului comercial pozitiv. Fondul comercial în sumă de 587.110 lei se amortizează pe o durată de 20 de ani conform prevederilor OMFP 3055/2009 și aprobării Consiliului de Administrație.

Valoarea amortizarii imobilizarilor corporale calculate in cursul anului 2013 este in suma de 1.035.554 lei.

c) Valoarea contabilă netă a imobilizărilor la 31 decembrie 2013

Specificații	Valoare brută	Amortizarea	Valoare netă
Alte imobilizări	14.005	14.005	0
Fond comercial	587.110	117.422	469.688
Imobilizări necorporale	601.115	131.427	469.688
Terenuri	8.752.364		8.752.364
Construcții	17.841.705	0	17.841.705
Instalații tehnice și mașini	1.468.204	786.413	681.791
Alte instalații, utilaje și mobilier	147.931	83.917	64.014
Avansuri și imobilizări corporale în curs	17.560	0	17.560
Imobilizări corporale	28.227.764	870.330	27.357.434
Imobilizări financiare	100	0	100
Active imobilizate total	28.828.979	1.001.757	27.827.222

Valoarea contabilă netă a activelor imobilizate la finele anului 2013 este de 27.827.222 lei, în scădere cu 1.001.757 lei față de începutul anului, în principal ca urmare a amortizării calculate în timpul anului și a înregistrării reevaluării imobilizărilor corporale la valoarea justă..

d) Ajustări pentru deprecierea activelor imobilizate

Conducerea societății a revizuit valoarea netă contabilă a imobilizărilor și a considerat că nu este necesară calcularea și înregistrarea de ajustări pentru deprecierea acestor active. Astfel, valoarea la care sunt ele reflectate în bilanț la data de 31 decembrie 2013 este valoarea justă.

NOTA 2 Provizioane

În anul 2013 societatea a constituit provizioane, în valoare totală de 2.986.275,27 lei pentru:

1. SC Total Orza SRL în valoare de 19.544,45 lei, care a intrat în insolvenței în formă simplificată cu dosarul nr 14871285/2013.
2. SC Apello Pizzeria SRL în valoare de 772,80 lei
3. SC Edenutibag SRL în valoare de 606,77 lei
4. Mitrean Alexandru II, în valoare de 772,79 lei
5. Mitrean Mariana II în valoare de 684,40 lei
6. Petrisor Elena II în valoare de 331,00 lei
7. Provizion pentru litigiu cu acționarii Pinte Mircea și Taica Radu din dosarul 627/1285/2012 în valoare de 2.963.563 lei.

NOTA 3 Repartizarea profitului

Specificații	2012	2013
A. PROFIT NET DE REPARTIZAT	931.489	-1.926.117
- rezerve legale	59.844	0
- alte rezerve	0	0
- dividende	0	0
- alte repartizari	0	0
B. PROFIT NEREPARTIZAT	871.645	0

NOTA 4 - Analiza rezultatului din exploatare

Specificații	Exercițiul financiar 2012	Exercițiul financiar 2013
1 Cifra de afaceri netă	5.847.204	5.757.817
2 Costul bunurilor vândute și al serviciilor prestate (3+4+5)	4.364.111	4.401.066
3 Cheltuielile activității de baza	4.224.815	4.222.038
4 Cheltuielile activității auxiliare	103.894	140.156
5 Cheltuielile indirecte de producție	35.402	38.872
6 Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	1.483.093	1.356.751
7 Cheltuieli de desfacere	112.371	61.960
8 Cheltuieli generale de administrație	1.346.816	4.339.831
9 Cheltuieli cu ajustări creanțe	10.582	22.712
10 Alte venituri din exploatare	1.159.200	1.371.996
11 Rezultatul din exploatare (6-7-8+9+10)	1.172.524	-1.695.756

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

- cifra de afaceri a scăzut fata de anul precedent cu 1.53% datorita:
- veniturile din vânzarea mărfurilor au scăzut cu 12.62% lei, ca urmare a închiderii unei unitati și a scăderii puterii de cumpărare a populației.
- creșterea veniturilor din producția laboratorului de cofetărie cu 0,94 %.
- rezultatul exploatarei a fost influențat de constituirea provizionului pentru litigii in suma de 2.963.563 lei.

Cifra de afaceri netă cuprinde veniturile din vânzarea mărfurilor, venituri din producția laboratorului de cofetărie, venituri din producția bucătăriei de la unitatea 75 Hera și veniturile din chirii pentru spațiile proprii închiriate .

Chetuielile activității de bază cuprind costul mărfurilor, costul materiilor prime și toate cheltuielile directe, care se pot identifica pe activitățile desfășurate în societate .

Cheltuielile activității auxiliare se referă la cheltuielile efectuate cu parcul auto propriu și activitatea de întreținere .

Cheltuielile indirecte de producție sunt legate de activitatea laboratorului de cofetarie-patiserie.

Cheltuielile de desfacere cuprind cheltuielile cu reclama și publicitatea, diverse cheltuieli de participare la acțiuni pentru promovarea activității proprii ,etc.

La cheltuielile generale sunt cuprinse toate cheltuielile aferente activităților desfășurate la sediul societății , depozit mijloace fixe și spații neutilizate,deasemenea este cuprins provizionul pentru litigiu cu actionarii.

Cheltuielile cu ajustările de creanțe în sumă de 22.712 lei s-au constituit pentru sumele datorate de către unii chiriași pentru care nu există posibilitatea recuperării debitelor .

Alte venituri din exploatare cuprind sumele refacturate chiriașilor reprezentând utilități ,penalitati și venitul realizat din vânzarea unor imobilizari corporale.

NOTA 5 - Situația creanțelor și datoriilor

CREANȚE		Sold la		
		31 decembrie 2013	Termen de lichiditate Sub 1 an	Peste 1 an
Creanțe comerciale	a)	33.156	33.156	0
Alte creanțe	b)	31.585	31.585	0
Debitori diverși	c)	399.953	348.847	51.106
Dobanzi de incasat	d)	9.256	9.256	
Ajustări pentru deprecierea creanțelor debitori	e)	(51.106)		(51.106)
Total		422.844	422.844	0

a) creanțele comerciale reprezintă sumele facturate clienților, ponderea este deținută de creanțele cu vechime de până la 30 de zile;

b) alte creanțe – reprezintă TVA neexigibil aferent facturilor cu utilități facturate în luna ianuarie 2014 care cuprind consumurile din luna decembrie 2013;

c) debitorii diverși în sumă de 399.953 lei includ în principal debitori din chirii și utilități facturate chiriașilor și debitori din litigii.

d) dobanzile de incasat sunt aferente depozitelor bancare existente in sold la data de 31.12.2013

e) ajustări pentru deprecierea valorii creanțelor au fost constituite în perioada 2009 - 2013 în sumă de 51.106 lei reprezentând creanțe din chirii neîncasate și pentru care există sentințe de deschidere a procedurilor de insolvență sau acțiune in instanta pentru recuperarea debitelor.

Volumul total al creanțelor a scăzut față de anul precedent cu 5.77 %.

CREANȚE		Sold la		
		31 decembrie 2012	Termen de lichiditate Sub 1 an	Peste 1 an
Creanțe comerciale	a)	42.242	42.242	0
Alte creanțe	b)	29.393	29.393	0
Debitori diverși	c)	403.559	375166	28.393
Dobanzi de incasat	d)	1.928	1.928	0
Ajustări pentru deprecierea creanțelor debitori	e)	(28.393)		(28.393)
Total		448.729	448.729	0

DATORII

DATORII	Nr. Rd.	31 decembrie 2013	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	Intre 1-5 ani	Peste 5 ani
Furnizori	a	270.063	270.063	0	0
Garanții materiale	b	51.434	51.434	0	0
Datorii cu personalul și asigurările sociale	c	76.294	76.294	0	0
Impozit profit	d	62.971	62.971	0	0
TVA de plată	e	100.527	100.527	0	0
Alte impozite și taxe	f	14.240	14.240	0	0
Dividende de plata	g	12.921		12.921	0
Alte datorii – creditori diverși	h	161.393	161.393		0
Total		749.843	736.922	12.921	0

- a) Obligațiile față de furnizori cu o vechime mai mică de un an .
- b) Garanțiile materiale includ garanțiile personalului angajat din unitățile proprii.
- c) Datoriile cu personalul și asigurările sociale reprezintă obligații salariale ale lunii decembrie care au fost achitate în luna ianuarie 2014.
- d) Impozitul pe profit a fost calculat conform Legii 571/2003 și HG 44/2004 cu modificările ulterioare și se va achita în luna martie 2014.
- e) TVA de plată aferent lunii decembrie 2013 achitat în luna ianuarie 2014.
- f) impozitul pe veniturile din salarii în sumă de 14.063 lei și fd. de risc și accidente de 177 lei.
- g) dividendele de plata în suma de 12.921 lei, reprezintă dividendele aferente anului 2010 care nu s-au plătit către acționari.
- h) creditorii diverși includ în principal garanțiile chirieșilor în suma de 161.393 lei .

Volumul datoriilor pe termen de până la un an au scăzut în anul 2013 față de anul 2012 cu 13.99 %

Societatea și-a achitat toate obligațiile față de bugetele statului la termen, neavând obligații restante.

DATORII

DATORII	Nr. Rd.	31 decembrie 2012	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	Intre 1-5 ani	Peste 5 ani
Furnizori	a	362.878	362.878	0	0
Garanții materiale	b	50.173	50.173	0	0
Datorii cu personalul și asigurările sociale	c	73.034	73.034	0	0
Impozit profit	d	60.891	60.891	0	0
TVA de plată	e	86.494	86.494	0	0

Alte impozite și taxe	f	16.638	16.638	0	0
Dividende de plata	g	25.328	0	25.328	0
Alte datorii – creditori diverși	h	196.334	176.916	19.418	0
TOTAL		871.770	827.024	44.746	0

NOTA 6 - Principii, politici și metode contabile

Principiile și principalele politici contabile care au stat la baza întocmirii acestor situații financiare sunt prezentate mai jos.

6.1. Informații generale

Aceste situații financiare sunt în responsabilitatea conducerii Societății și au fost întocmite în conformitate cu Reglementările Contabile Românești armonizate cu Directiva a IV-a Comunității Economice Europene aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr 3055/10.11.2009, și cu politicile contabile descrise în prezenta notă.

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza bilanței de verificare întocmite la 31 decembrie 2013, puse de acord cu rezultatele inventarierii.

Situațiile financiare au fost întocmite la costul istoric, corectate prin reevaluarea activelor corporale înregistrate conform standardelor românești de contabilitate.

6.2. Principii contabile

Elementele cuprinse în situațiile financiare întocmite pentru exercițiul 01.01.2013 – 31.12.2013 au fost evaluate conform principiilor contabile generale. Evaluarea este procesul prin care se determină valoarea elementelor cuprinse în bilanțul contabil și contul de profit și pierderi.

La întocmirea situațiilor financiare s-a urmărit să se respecte următoarele principii contabile:

- **Principiul continuității activității** – presupune că Societatea își va continua în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil fără a intra în stare de lichidare sau fără reducerea semnificativă a activității;
- **Principiul permanenței metodelor** – constă în aplicarea acelorași metode de evaluare, înregistrare în contabilitate și prezentarea elementelor de activ și de pasiv, precum și a rezultatelor, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile de la un exercițiu financiar la altul;
- **Principiul prudenței** – evaluarea elementelor din situațiile financiare trebuie făcută pe o bază prudentă astfel:
 - a) în contul de profit și pierderi poate fi inclus numai profitul realizat la data bilanțului;

- b) să se țină cont de obligațiile previzibile și pierderile potențiale care au luat naștere în cursul exercițiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercițiu anterior, chiar dacă asemenea obligații sau pierderi apar între data încheierii exercițiului și data întocmirii bilanțului;
 - c) să se țină cont de toate ajustările de valoare datorate deprecierilor, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este profit sau pierdere;
 - d) activele și veniturile nu trebuie să fie supraevaluate, iar datoriile și cheltuielile subevaluate.
- **Principiul independenței exercițiului** – au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile aferente exercițiului financiar indiferent de data încasării veniturilor sau a efectuării plății cheltuielilor;
 - **Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de pasiv** – determinarea separată a valorii aferente fiecărui element individual de activ sau de pasiv;
 - **Principiul intangibilității** – bilanțul de deschidere al unui exercițiu trebuie să corespundă cu bilanțul de închidere al exercițiului precedent;
 - **Principiul necompensării** – valorile elementelor ce reprezintă active nu pot fi compensate cu valorile elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile;
 - **Principiul prevalenței economicului asupra juridicului** – informațiile prezentate în situațiile financiare anuale trebuie să reflecte realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică. Respectarea acestui principiu are drept scop înregistrarea în evidența contabilă și prezentarea fidelă a operațiunilor economico-financiare, conform realității economice, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile posibile;
 - **Principiul pragului de semnificație** – orice element care are o valoare semnificativă trebuie prezentat distinct în cadrul situațiilor financiare anuale. Elementele cu valori nesemnificative care au aceeași natură sau cu funcții similare trebuie însumate, nefiind necesară prezentarea lor separată.

6.3. Politici contabile semnificative

Bazele contabilizării

Situațiile financiare încheiate la 31.12.2013 au fost întocmite în conformitate cu cerințele normelor de contabilitate din România și anume Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, și Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 3055/2009 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu directivele europene și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare.

Situații financiare cuprind:

- Bilanțul
- Contul de profit și pierdere
- Situația fluxurilor de numerar
- Situația modificărilor capitalurilor proprii
- Notele explicative la situațiile financiare.

Moneda de prezentare

Toate sumele sunt prezentate în LEI.

Folosirea estimărilor

Pentru întocmirea în conformitate cu Ordinul ministrului finanțelor nr. 3055/2009, a prezentelor situații financiare, precum și obținerea unor informații care nu întotdeauna sunt disponibile direct din conturile Societății, conducerea Societății a făcut estimări pe baza celor mai bune informații disponibile. Acestea sunt reflectate în ajustări pentru depreciere.

Continuitatea activității

Administratorii cred că Societatea va putea să-și continue activitatea pe baza principiului continuității activității în viitorul anticipat și prin urmare situațiile financiare au fost întocmite pe baza acestui principiu.

Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Nu au existat tranzacții în monedă străină.

Imobilizări corporale și necorporale

Fiecare mijloc fix cu un cost de achiziție ce depășește 2.500 lei și o durată de viață estimată de peste un an, se capitalizează.

Fondul comercial constituit la societate este deasemenea capitalizat.

i) Cost

Imobilizările corporale au fost prezentate inițial la cost de achiziție. Ulterior, imobilizările corporale au fost reevaluate în baza unor hotărâri de guvern (945/1990, 26/1992, 500/1994), prin indexarea costului istoric cu indici prevăzuți de Hotărârile de Guvern respective.

Plusul și minusul rezultat din reevaluarea imobilizărilor corporale, în conformitate cu prevederile OMFP 3055/2009, este reflectat în debitul sau în creditul contului "Rezerve din reevaluare".

Elementele de imobilizări corporale care sunt casate sau cesionate sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare.

La vânzarea unei investiții, diferența dintre sumele nete din vânzare și valoarea din evidența contabilă este trecută ca venit sau cheltuială în contul de profit și pierderi.

Câștigurile și pierderile din vânzarea mijloacelor fixe sunt determinate pe baza valorii lor contabile și sunt luate în considerare la stabilirea profitului din exploatare.

Terenurile și clădirile sunt prezentate în bilanț la valoarea justă reevaluată, mai puțin amortizarea cumulată și pierderile de valoare.

ii) Amortizare

În anul 2013 amortizarea se calculează la valoarea justă pentru grupa construcții, prin metoda liniară, în funcție de durata normală rămasă iar la celelalte mijloace fixe se calculează la cost conform duratei normale de funcționare după cum urmează:

	<u>Ani</u>
Clădiri	5 - 48
Instalații tehnice și mașini	4 - 18
Mobilier, aparatură birotică, alte imobilizări	4-15

Terenurile nu se amortizează deoarece se presupune că au o durată de viață nelimitată.

iii) Cheltuielile ulterioare de întreținere și reparații

Cheltuielile cu reparația sau întreținerea mijloacelor fixe efectuate pentru a restabili sau a menține valoarea acestor active sunt recunoscute în contul de profit și pierdere la data efectuării lor, în timp ce cheltuielile efectuate în scopul îmbunătățirii performanțelor tehnice sunt capitalizate și amortizate pe perioadă rămasă de amortizare a respectivului mijloc fix.

Imobilizări financiare

Imobilizările financiare sunt recunoscute inițial la valoarea nominală sau de contract, iar la data bilanțului sunt evaluate la valoarea realizabilă, iar în cazul când aceasta din urmă este mai mică decât cea de înregistrare, atunci se procedează la constituirea de ajustări pentru deprecierea valori prin contul de profit/pierdere.

Stocuri

Stocurile de natura materiilor prime, materialelor auxiliare, mărfurilor și ambalajelor sunt înregistrate la costul de achiziție și sunt prezentate în situațiile financiare la valoarea minimă dintre cost și valoarea realizabilă netă.

Stocurile de natura mărfurilor sunt înregistrate în gestiuni la prețul de vânzare cu amănuntul, incluzând adaosul comercial și cota de TVA neexigibilă.

Valoarea realizabilă netă este prețul de vânzare estimat ce ar putea fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, mai puțin costurile estimate pentru finalizarea bunului și a costurilor necesare vânzării.

Costul de achiziție cuprinde prețul de cumpărare, taxe de import și alte taxe nerecuperabile, costul de transport, manipulare și alte costuri care pot fi atribuite direct achiziției de materiale, mărfuri și ambalaje.

Valoarea stocurilor este determinată prin metoda inventarului intermitent în cazul gestiunilor de materiale și materiale auxiliare, pe baza inventarelor fizice realizate la finele lunii și prin metoda global-valorică pentru

mărfuri și ambalaje gestionate prin inventar permanent, pe baza raportului de gestiune zilnic, folosindu-se metoda FIFO de evaluare a stocurilor la ieșire.

Stocurile de natura obiectelor de inventar cu valoare de până la 120 lei/buc se înregistrează pe cheltuieli la darea lor în folosință, iar evidența se face prin conturi de ordine și evidență. Valoarea stocurilor de natura obiectelor de inventar de peste 120 lei/buc și cu durată de utilizare mai mare de un an se înregistrează pe cheltuieli eșalonat, pe o perioadă de 3 ani.

Creanțe

Creanțele sunt evaluate la valoarea estimată a fi realizată, după ce s-au constituit ajustări pentru creanțe incerte. Pentru clienții incerți se efectuează o estimare bazată pe analiza tuturor sumelor restante aflate în sold la data bilanțului contabil. Creanțele incerte sunt ajustate la data la care sunt identificate prin constituirea și înregistrarea de ajustări.

Alte creanțe

Acestea sunt înregistrate la valoarea estimată a fi recuperată.

Datorii

Datoriile comerciale se înregistrează la valoarea nominală și nu includ reducerile comerciale acordate de furnizori.

Alte datorii către salariați, instituții publice (bugete), acționari se înregistrează în funcție de condițiile impuse prin contracte, legislația în vigoare sau alte documente justificative.

Numerar și echivalente de numerar

Disponibilitățile și alte valori echivalente sunt reprezentate de numerarul existent în conturile bancare (inclusiv depozitele bancare pe diferite termene) și în casierie, precum și de alte valori echivalente în numerar.

Echivalent de numerar sunt considerate și investițiile pe termen scurt, cu grad înalt de lichiditate, care pot fi ușor transformate în numerar.

Recunoașterea veniturilor

Veniturile pentru toate bunurile livrate și serviciile efectuate sunt recunoscute atunci când se transferă proprietatea, respectiv la livrarea produselor sau la prestarea serviciilor (închirieri spații). Evidențierea veniturilor se face la valoare netă (fără TVA și eventuale alte taxe de vânzare). Veniturile se înregistrează pe baza contabilității de angajament.

Veniturile din reluarea provizioanelor se evidențiază separat în funcție de natura acestora, în cazul în care are loc realizarea riscului sau cheltuiala devine exigibilă.

La data bilanțului se recunosc ca și venituri ale perioadei numai cele aferente exercițiului financiar respectiv, delimitarea pe exerciții făcându-se prin contul de venituri înregistrate în avans.

Cheltuieli de exploatare

Costurile de exploatare sunt trecute pe cheltuieli în perioada în care au fost efectuate. La data bilanțului se recunosc ca și cheltuieli ale perioadei numai cele aferente exercițiului financiar respectiv, delimitarea pe exercițiu făcându-se prin contul de cheltuieli înregistrate în avans.

Veniturile și cheltuielile cu dobânzile

Veniturile și cheltuielile cu dobânzile sunt recunoscute în Contul de Profit și Pierdere pentru toate instrumentele financiare neonorate purtătoare de dobânzi, în momentul apariției lor cu respectarea principiului contabilității de angajamente. Veniturile din dobânzi includ venituri fixe din dobânzile pe termen scurt constituite de societate.

Cheltuieli din comisioane bancare

Cheltuielile din comisioanele bancare sunt înregistrate în momentul apariției lor.

Alte venituri și cheltuieli din exploatare

Alte venituri și cheltuieli din exploatare sunt contabilizate la momentul apariției lor.

Pensii și alte beneficii după pensionare

În cursul normal al activității, Societatea plătește contribuții la bugetul statului pentru asigurări sociale, fondul de șomaj și fondul de sănătate în conformitate cu reglementările legale în vigoare în cursul anului, calculate la veniturile brute. Valoarea acestor contribuții se înregistrează în contul de profit și pierdere în aceeași perioadă în care se înregistrează și cheltuielile cu salariile.

Toți angajații Societății sunt membri ai planului de pensii ai statului român. Societatea nu operează nici un alt plan de pensii sau de beneficii după pensionare și nu are nici un fel de alte obligații referitoare la pensii.

Provizioane pentru riscuri și cheltuieli

Provizioanele pentru riscuri și cheltuieli sunt recunoscute în momentul în care Societatea are o obligație legală sau implicită rezultată din evenimente trecute, când pentru decontarea obligației este necesară o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice și când poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce privește valoarea obligației.

Dividendele

Dividendele declarate înaintea datei Bilanțului sunt înregistrate ca obligații la data Bilanțului contabil.

Dividendele propuse sau declarate după data Bilanțului nu sunt înregistrate ca obligații, dar sunt evidențiate în notele situațiilor financiare. Dividendele neridicate timp de 3 ani, după împlinirea termenului de prescripție, sunt înregistrate direct în capitaluri proprii, în contul „Alte rezerve”.

Impozitul pe profit

Calculul impozitului pe profit pornește de la rezultatul anului financiar, corectat cu elemente deductibile și nedeductibile la care se aplică cote de impozitare aflate în vigoare la data încheierii bilanțului contabil.

În anul 2013, Societatea a calculat și achitat o cotă de impozit pe profit de 16% .

NOTA 7 - Participații și surse de finanțare**a) Participații:**

SC Arta Culinară SA nu deține participații (titluri, acțiuni, părți sociale, etc.) la nici un emitent.

b) Acțiuni

Acțiunile emise de SC Arta Culinară SA au fost admise la tranzacționare pe piața reglementată.

Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută de către societatea de registru independent SC Depozitarul Central S.A. București.

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2013, este următoarea:

Specificații	Număr acțiuni	Capital social	%
SIF IMOBILIARE PLC	26.263.863	2.626.386,30	89,4468
Persoane fizice și juridice	3.098.700	309.870,00	10,5532
Total	29.362.563	2.936.256,30	100

Structura acționariatului la data de referință a A.G.O.A. întrunită pentru aprobarea Situațiilor financiare ale anului 2012 a fost:

Specificații	Număr acțiuni	Capital social	%
Societatea de Investiții Financiare Banat Crișana	26.263.863	2.626.386,30	89,4468
Alți acționari	3.098.700	309.870,00	10,5532
Total	29.362.563	2.936.256,30	100

c) Obligațiuni

SC Arta Culinară SA nu a făcut emisiune de obligațiuni.

NOTA 8 Informații privind salariații și membrii organelor de administrație, conducere și supraveghere

Specificații	2012	2013
Cheltuieli cu remunerațiile personalului	986.260	939.679
Cheltuieli cu indemnizațiile CA	43.200	37.543
Cheltuieli privind asigurările sociale	293.784	274.083
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masă)	101.304	88.964
TOTAL	1.424.548	1.340.269

În cursul anului 2013 numărul mediu de salariați a scăzut cu 9 persoane, de la 52 în anul 2012, la 43 în anul 2013.

Structura salariilor achitate:

Specificații	An 2011		An 2013	
	Numar persoane	Salarii	Numar persoane	Salarii
Personal operativ si neoperativ	48	895.160	40	843.979
Consiliul de Administrație	3	43.200	2	37.543
Directori	1	91.100	1	95.700
Total	52	1.029.460	43	977.222

a) Salarizarea directorilor și administratorilor

Cel mai înalt nivel de autoritate este reprezentat de Adunarea Generală a Acționarilor, urmată de Consiliul de Administrație. Directorul general a fost și președintele Consiliului de Administrație până la data de 08.08.2013, data de la care Președintele CA este ales SC Administrare Imobiliare SA Bucuresti.

În anul 2013 Consiliul de Administrație a funcționat în baza unui contract de administrare, iar directorul general în baza unui contract de mandat.

Pe parcursul exercițiului financiar, nu au fost acordate avansuri și credite directorilor și administratorilor Societății, cu excepția avansurilor pentru deplasări în interesul serviciului.

La data de 31 decembrie 2013 directorul general și administratorii societății au încheiat contracte de asigurare de răspundere profesională.

Societatea nu are obligații contractuale legate de pensii față de foștii directori și administratori ai Societății.

b) Salariați

Număr mediu salariați	43
din care:	
- salariați operativi	32
- salariați neoperativi	11

La 31 decembrie 2013, societatea avea 42 de angajați (2012: 50 angajați)

În cursul normal al activității, Societatea face plăți către instituții ale statului român în contul pensiilor angajaților săi. Toți angajații Societății sunt membrii ai planului de pensii al statului român. Societatea nu operează nici un alt plan de pensii sau de beneficii după pensionare și, deci, nu are nici un fel de alte obligații referitoare la pensii. Mai mult, societatea nu este obligată să ofere beneficii suplimentare angajaților după pensionare.

NOTA 9 Indicatori economico financiari

		<u>2012</u>	<u>2013</u>
1 Indicatori de lichiditate			
A	Indicatorul lichidității curente =	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	2,52 4.48
B	Indicatorul lichidității imediate =	$\frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}}$	1,68 4.36
2 Indicatori de risc			
A	Indicatorul gradului de îndatorare =	$\frac{\text{Capital imprumutat} \times 100}{\text{Capital propriu}}$	0 0
	unde:		
	capital împrumutat =	credite peste un an	
B	Indicatorul privind acoperirea dobânzilor =	$\frac{\text{Profit înainte de plată dobânzii și impozitului pe profit}}{\text{Cheltuieli cu dobânda}}$	101,64 0
3 Indicatori privind activitatea			
A	Viteza de rotație a stocurilor =	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Sold stoc}}$	40,62 57.47
	Sau =	$\frac{\text{Sold stoc} \times 365}{\text{Cifra de afaceri}}$	8,98 6.35
B	Viteza de rotație a debitorilor – clienți =	$\frac{\text{Sold clienți} \times 365}{\text{Cifra de afaceri}}$	28,01 26.80
C	Viteza de rotație a creditelor furnizor =	$\frac{\text{Sold furnizor} \times 365}{\text{Cifra de afaceri}}$	22,65 17.12
D	Viteza de rotație a activelor imobilizate =	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$	0,19 0.20
E	Viteza de rotație a activelor totale =	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}}$	0,18 0,18
4 Indicatori de profitabilitate			
A	Rentabilitatea capitalului =	$\frac{\text{Profit înainte de plată dobânzii și impozitului pe profit}}{\text{Capital propriu}}$	0,04 0
B	Marja brută din vânzări =	$\frac{\text{Profit brut din vânzări} \times 100}{\text{Cifra de afaceri}}$	20.46 23.62

NOTA 10 - Alte informații
a) Informații cu privire la prezentarea Societății

S.C. Arta Culinară S.A., s-a înființat în anul 1991 și a fost înregistrată la ORC Cluj sub numărul 51/1991, este o societate pe acțiuni, cu capital integral privat.

Sediul societății: Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21 jud. Cluj.

Obiectele principale de activitate: Restaurante și Închirieri spații .

b) Informații privind relațiile cu entități afiliate si entități legate .

Societatea nu are subunități cu personalitate juridică.

Societatea nu deține acțiuni la alte societăți comerciale.

Conform art. 275 din OMFP 3055/2009 declarăm că societatea nu are calitatea de afiliat, în consecință nu există tranzacții de acest gen.

Societatea nu are asocieri în participațiune.

c) Modalitatea folosită pentru exprimarea în moneda națională a elementelor patrimoniale, a veniturilor și cheltuielilor evidențiate într-o monedă străină

Societatea nu desfășoară activități cu decontare în valută.

d) Informații referitoare la impozitul pe profit

Profitul fiscal aferent exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2013 și 31 decembrie 2012 , este prezentat mai jos:

Specificații	31 decembrie 2012	31 decembrie 2013
Rezultat contabil	1.196.871	-1.603.401
Total deduceri, din care:	330.624	338.533
Rezerva legala deductibila	59.844	0
Alte deduceri fiscale	270.780	338.533
Total cheltuieli nedeductibile	902.028	3.958.911
Profit impozabil	1.768.276	2.016.977
Rata de impozitare	16%	16%
Impozit profit	282.924	322.716
Alte facilitati	17.542	0
Impozit profit curent datorat	265.382	322.716

Cota de impozitare pentru anul 2013 este de 16%, la fel ca și în anul 2012.

In anul 2013 societatea a înregistrat o pierdere contabile de 1.603.401 lei (in anul 2012 profit : 1.196.871 lei).

Baza de impozitare a fost influențată de :

- deduceri neimpozabile de 338.533 lei (amortizare fiscală clădiri 338.553 lei).
 - cheltuielile nedeductibile în sumă de 3.958.911 lei, din care: amortizare contabilă aferentă clădirilor 882.652 lei, provizioane in suma de 2.986.275 lei și alte cheltuieli nedeductibile fiscal în valoare 89.984 lei.
- Valoarea bazei de impozitare este de 2.016.977 lei (2012: 1.768.276 lei).

e) Cifra de afaceri – sectoare economice și tipuri de piețe de desfacere

Piața pe care acționează SC Arta Culinară SA Cluj este cea locală (urban și rural).

Cifra de afaceri din anul financiar 2013, respectiv anul financiar 2012, se compune din:

Specificații	2012	%	2013	%
Vânzări de mărfuri și ambalaje	1.468.218	25.11	1.282.433	22.27
Vânzări de produse finite (lab. cofetărie)	588.056	10.05	595.798	10.34
Venit din producție la restaurant	201.628	3.45	242.784	4.22
Venituri din chirii	3.589.302	61.39	3.636.802	63.17
TOTAL	5.847.204	100	5.757.817	100

f) Cheltuieli cu chiria și rate achitate în cadrul unui contract de leasing

Societatea nu are contracte de leasing financiar sau operațional.

Societatea a achitat în anul financiar 2013 pentru chirii, suma 2.121,08 lei (2012 : 4.620,55 lei) chirie pentru firma luminoasa și parcare, către Primăria Cluj Napoca .

g) Onorariile plătite auditorilor

Societatea a încheiat contractul de audit financiar în data de 08.08.2013 cu KPMG Audit SRL Bucuresti pentru auditarea situațiilor financiare aferente anului 2013. Onorariu ce trebuie achitat pentru exercițiul financiar 2013 a fost stabilit prin contract.

h) Angajamente acordate**Contracte pentru achiziții de investiții în imobilizări corporale și financiare**

Pentru realizarea investițiilor din anul 2013 în sumă de 834.128 lei societatea a încheiat contracte cu societăți specializate în construcții, instalații, climatizare, etc.

La sfârșitul anului 2013 societatea avea încheiate 6 contracte cu furnizorii de mărfuri, materii prime, materiale. În anul 2013 nu au existat furnizori strategici.

i) Angajamente primite**Contracte de prestări**

La 31 decembrie 2013 societatea a avut încheiate 111 contracte de închiriere pentru o suprafață de 15.839,64 mp. Majoritatea contractelor de închiriere sunt încheiate pe 1 an, iar tariful perceput este în monedă națională (ron) și în euro, aproximativ 14 contracte încheiate la finele anului 2013.

j) Evenimente ulterioare bilanțului

Nu au existat evenimente semnificative ulterioare datei de 31.12.2013.

Nota 11 - Stocuri

Specificații	Sold la 31 decembrie 2012	Sold la 31 decembrie 2013
Materii prime si materiale consumabile , ob. inv. și ambalaje	133.198	93.633
Mărfuri	21.095	13.522
Diferențe de preț mărfuri	(6.269)	(4.083)
Tva neexigibilă mărfuri	(4.088)	(2.894)
Total	143.936	100.178

Materiile prime si obiectele de inventar au o pondere de 93.46 % din totalul stocurilor. Stocul de marfuri a scazut cu 7.573 lei fata de inceputul anului pentru ca a fost redusa activitatea proprie .

Metodele de evaluare a stocurilor au fost prezentate in nota 6. Scaderea stocului de materii prime, materiale consumabile și obiecte de inventar se datorează faptului că valoarea obiectelor de inventar de peste 120 lei/buc se înregistrează pe cheltuieli eşalonat pe 3 ani.

Nota 12 - Numerar și numerar echivalent

Specificații	Sold la 31 decembrie 2012	Sold la 31 decembrie 2013
Casa	76.034	117.433
Conturi curente la bănci	1.524.821	2.822.045
Alte valori	9.382	8.234
Total	1.610.237	2.947.712

Conturile curente la bănci, la 31 decembrie 2013, sunt in suma de 2.822.045 lei ,cu 1.297.244 lei mai mult decat la data de 31.12.2012, sursa principala fiind profitul ramas nerepartizat din anul 2012, suma pentru care s-au constituit depozite bancare .

În cadrul altor valori este inclusă contravaloarea tichetelor de masă primite la vânzarea mărfurilor cu amănuntul, acestea fiind predate pentru decontare în luna ianuarie 2014.

Nota 13 – Aspecte juridice

La 31.12.2013, societatea este implicată în 3 dosare , aflate pe rolul Tribunalului Specializat Cluj , respectiv:

- litigiul ce face obiectul dosarului nr. 627/1285/2012, obiectul cauzei fiind „Pretenții” , respectiv obligarea SC ARTA CULINARĂ SA la plata către reclamantii (Pinte Mircea Gheorghe și Țaica Radu Horațiu) a sumei de 2.552.140,53 lei reprezentând contravaloarea acțiunilor deținute, precum și dobândă legală estimată la suma de 100.000 lei, acțiuni pentru care și-au exercitat dreptul de retragere din societate în anul 2009 în temeiul art. 134 din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale. Litigiul este în faza probatorie, în

sensul că , instanța a încuviințat, la solicitarea reclamantilor, efectuarea unei expertize evaluatorii în vederea stabilirii prețului/acțiune în cadrul exercitării dreptului de retragere. Expertul independent Napoca Business SRL ,numit de instanta, a depus raportul de evaluare la termenul din 22.11.2013. Astfel, cauza este în stare de amânare în vederea formulării de obiecțiuni la raportului de expertiză .

- litigiul ce face obiectul dosarului nr. 748/1285/2009, obiectul cauzei fiind procedura insolvenței împotriva debitorului SC MLĂDIȚA TRANSPROD SRL, societatea având calitatea de creditor. Creanța SC Arta Culinară SA face parte din categoria creanțelor chirografare și este de 22.588,02 lei . Litigiul este în stadiul de continuare a procedurii de faliment , respectiv de valorificare a bunurilor aflate în patrimoniul debitoarei, pentru recuperarea creanțelor pe care aceasta le are față de terți.
- litigiul ce face obiectul dosarului nr 1487/1285/2013 obiectul cauzei fiind procedura insolvenței împotriva debitorului SC TOTAL ORZA SRL, societatea având calitatea de creditor. Creanța SC Arta Culinară SA face parte din categoria creanțelor chirografare și este de 19.544,45 lei .

Presedinte Consiliu de Administratie
Administrare Imobiliare SA
prin
Ion Alexandru Sorin

Intocmit,
CONTABIL ȘEF
CIUPE LIA

SC ARTA CULINARĂ SA
SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2012 și 31 decembrie 2013
Toate sumele sunt exprimate în RON dacă nu se precizează altfel

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII pentru anul încheiat la 31 decembrie 2012					
Elemente de capital propriu	Sold la	Creșteri		Reduceri	Sold la 31 Decembrie 2012
	1 ianuarie 2012	Total. d.c. prin transfer	Total. d.c. prin transfer		
Capital subscris	2.936.256				2.936.256
Prime de capital					
Rezerve din reevaluare					
Rezerve legale	26.489.176				26.489.176
Actiuni proprii	284.591	59.843			344.434
Rezerve statutare sau contractuale					
Alte rezerve					
Rezerve din conversie	104.657	2.407			107.063
Rezultatul reportat					
Profit nerepartizat					
Pierdere neacoperita	710.596	697.898			1.408.494
Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS. mai puțin IAS 29					
Sold creditor					
Sold debitor					
Rezultat reportat provenit din modificările politicilor contabile					
Sold creditor					
Sold debitor					
Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor fundamentale					
Sold creditor					
Sold debitor					
Rezultat reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare					
Rezultatul exercitiului financiar					
Sold creditor	745.640	931.489		745.640	931.489
Sold debitor					
Repartizarea profitului	(47.742)	(59.844)		(47.742)	(59.844)
Total capitaluri proprii	31.223.173	1.631.793		697.898	32.157.068

ADMINISTRARE IMOBILIARE SA,
Prin ALEXANDRU ION

CONTABIL ȘEF,
CIUPE LIA

SC ARTA CULINARĂ SA
SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2012 și 31 decembrie 2013
Toate sumele sunt exprimate în RON dacă nu se precizează altfel

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII pentru anul încheiat la 31 decembrie 2013

Elemente de capital propriu	Sold la 1 ianuarie 2013	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 Decembrie 2013
Capital subscris	2.936.256			2.936.256
Patrimoniul regiei				
Prime de capital				
Rezerve din reevaluare	26.489.176		2.802.435	23.686.741
Rezerve legale	344.434	68.008		412.442
Rezerve statutare sau contractuale				
Rezultat reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare				
Alte rezerve	107.063	12.407		119.470
Acțiuni proprii răscumpărate				
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită				
Profit nerepartizat	1.408.494	871.645		2.280.139
Pierdere neacoperita				
Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS. mai puțin IAS 29				
Sold creditor				
Sold debitor				
Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile				
Sold creditor				
Sold debitor				
Rezultat reportat provenit din trecerea la aplicarea Reglementărilor contabile conforme cu Directiva a IV-a CEE				
Sold creditor				
Sold debitor				
Rezultatul exercitiului financiar				
Sold creditor	931.489	1.060.898	931.489	1.060.898
Sold debitor				
Repartizarea profitului	(59.844)	(68.008)	(59.844)	(68.008)
Total capitaluri proprii	32.157.068	1.944.950	3.674.080	30.427.938

ADMINISTRARE IMOBILIARE SA,
Prin ALEXANDRU ION

CONTABIL ȘEF,
CIUPE LIA

SC ARTA CULINARĂ SA
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2012 și 31 decembrie 2013
Toate sumele sunt exprimate în RON dacă nu se precizează altfel
