

## RAPORTUL DE GESTIUNE

### AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE COMALIM S.A. ARAD

Raportul anual conform Legii nr.24/2017 si a Regulamentului ASF nr.5/2018  
pentru exercitiul financiar 2022

Data raportului:	23.03.2023
Denumirea societății comerciale:	COMALIM S.A.
Sediul social:	ARAD, STR. URSULUI NR. 21, cod poștal 310368
Numărul de telefon/fax:	0257/255532; 0257-283583
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului:	R 1681776
Număr de ordine în Registrul Comerțului:	J02/29/1991
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise BVB:	Piața alternativa AeRO
Capitalul social subscris și vărsat:	3.150.455 LEI
e-mail:	comalim@sif-imobiliare.ro

#### 1. ANALIZA ACTIVITĂȚII EMITENTULUI

##### 1.1. a). Descrierea activității de bază a emitentului

Societatea Comercială COMALIM SA Arad este o persoana juridica română constituita ca societate pe acțiuni cu capital integral privat. Obiectul principal de activitate înregistrat în Actul Constitutiv al Societății este reprezentat de: Cod CAEN 4632 – Comerț cu ridicata al cărnii și produselor de carne, conform actului constitutiv. Activitatea preponderentă, cu pondere principală în cifra de afaceri este cea de Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate – Cod CAEN 6820.

Capitalul social subscris și vărsat la 31.12.2022 este de 3.150.455 lei, divizat în 1.260.182 acțiuni, cu o valoare nominală de 2,5 lei/acțiune.

##### b). Precizarea datei de înființare a emitentului

Societatea a fost înființată în anul 1991 în baza Legii 15/1990, prin preluarea integrală a patrimoniului fostei Întreprinderi de Comerț cu Ridicata a Mărfurilor Alimentare Arad. De la această dată COMALIM S.A funcționează ca o societate pe acțiuni conform Legii nr.31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare, înregistrată la Registrul Comerțului Arad sub nr. J02/29/1991, cod de înregistrare fiscală RO 1681776, având patrimoniu propriu.

Este o societate deținută public, conform terminologiei prevăzută în Legea nr.297/2004 privind piața de capital, fiind înregistrată la Comisa Națională a Valorilor Mobiliare conform certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare nr. AC-905-5/29.03.2011.

În data de 19 februarie 2015 Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor a aprobat tranzacționarea acțiunilor Societății în cadrul sistemului alternativ de tranzacționare ATS, administrat de Bursa de Valori București. Pe parcursul anului 2022, acțiunile societății s-au tranzacționat pe piața bursieră ATS AeRO, sub simbolul MALI. Evidența acționarilor a fost înregistrată și condusă în anul 2021 de către DEPOZITARUL CENTRAL S.A.

Din punct de vedere al întocmirii situațiilor financiare, societatea aplică normele de contabilitate din România, și anume Legea contabilității nr. 82/1991 republicată și Ordinul Ministrului Finanțelor Publice Nr. 1802/2014 pentru aplicarea Reglementărilor Contabile Armonizate cu Directiva a IV-a a Uniunii Europene și Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS). Activitatea de auditare a situațiilor financiare ale anului 2021 a fost realizată de către Arya Consulting SRL, membru al Camerei Auditorilor Financiară din România (CAFR) cu număr de autorizație FA204/232/20.

**c). Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a emitentului, a filialelor sale sau a societăților controlate, în timpul exercițiului financiar – Nu este cazul.**

Societatea COMALIM SA nu are sucursale, doar puncte de lucru în Arad și Timișoara, unde se desfășoară activități de închiriere ale bunurilor imobiliare proprii.

**d). Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active**

În data de 05.12.2022 s-a vândut activul situat în Arad str. Câmpul Liniștii nr.1 către TRC PARK ARAD SRL CLUJ-NAPOCA pentru suma de 15.528.555 lei.

La data de 31.12.2022, Societatea a procedat la reevaluarea activelor din patrimoniu în scopul determinării valorii juste, pentru care a încheiat un contract de prestări servicii cu un evaluator autorizat ANEVAR. Rezultatele reevaluării au fost înregistrate în contabilitatea societății.

**e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității emitentului**

**1.1.1. Elemente de evaluare generală, an 2022:**

Societatea a înregistrat la 31.12.2022 următorii indicatori comparativ cu anul 2021:

CONTUL DE PROFIT SAU PIERDERE (toate sumele sunt exprimate în lei)	2021	2022
Producția vândută	2.582.346	2.559.204
Venituri din vânzarea mărfurilor		
Reduceri comerciale acordate	-2.742	
Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	0	9.105
Alte venituri din exploatare	42.557	15.624.469
Venituri financiare	58.019	225.000
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>2.680.180</b>	<b>18.417.778</b>
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	29.490	38.109
Cheltuieli cu energie și apă		13.793
Cheltuieli privind mărfurile		
Cheltuieli cu personalul	429.195	481.271
Cheltuieli cu amortizări și provizioane	507.834	503.188
Alte cheltuieli de exploatare	876.770	16.291.526
Ajustări privind provizioanele		
Cheltuieli financiare	0	
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>1.843.289</b>	<b>17.334.043</b>
<b>PROFIT BRUT</b>	<b>836.891</b>	<b>1.083.735</b>
<b>IMPOZIT PE PROFIT/VENIT</b>	<b>27.252</b>	<b>1.694.828</b>
<b>PROFIT NET</b>	<b>809.639</b>	<b>-611.093</b>

a) Rezultat net

În anul 2022, COMALIM SA a realizat o pierdere de 611.093 lei, în principal ca urmare impozitării rezervelor din reevaluare aferente activului vândut.

b) Cifra de afaceri

În anul 2022, cifra de afaceri a fost de 2.559.204 lei, în scădere cu 1 % față de anul 2021.

Odată cu vânzarea activului situat în Arad str. Câmpul Liniștii nr.1, au fost preluați de către cumpărător toți chirieșii acestuia, cu contractele de închiriere aferente.

c) Export – societatea nu a desfășurat activitate de export.

d) Costuri

În anul 2022, cheltuielile de exploatare au însumat 17.334.043 lei, în creștere cu 15.490.754 fata de cheltuielile de exploatare realizate în anul 2021, datorita scoaterii din evidență a mijloacelor fixe aferente activului vândut.

e) % din piața deținut – estimat 5 – 10% din piața locală.

f) Lichiditate

La 31.12.2022, disponibilitățile și plasamentele pe termen scurt sunt în valoare de 20.449.604 lei.

Informații suplimentare se regăsesc în Notele (pct.11.10.3) la Situațiile financiare care însoțesc prezentul raport.

#### **1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului**

Societatea dispune de spațiile de depozitare și de logistica necesare desfășurării activității proprii. Gradul de uzură al activelor societății este prezentat în notele anexa la situațiile financiare.

##### **a) Principalele piețe de desfacere**

Piața de desfacere pe care acționează societatea este cea locală. Principalii clienți ai societății sunt persoane juridice. În anul 2022, COMALIM SA și-a desfășurat activitatea în prestări de servicii materializate sub forma închirierii de spații.

##### **b) Ponderea fiecărei categorii de servicii în cifra de afaceri**

Ponderea principală în cadrul cifrei de afaceri o deține închirierea de bunuri imobile proprii cu 2.559.204 lei reprezentând 100% din cifra de afaceri; societatea nu a acordat discounturi în anul 2022.

Comparativ cu anii precedenți se constata următoarele ponderi a activităților în cifra de afaceri:

	2020	2021	2022
Activitatea de comerț	0%	0%	0%
Activitatea de închiriere	99,97%	100%	100%
Alte activități de servicii	0,03%	0%	0%

c) Produsele noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active în viitorul exercițiu financiar precum și stadiul de dezvoltare al acestor produse - Nu este cazul.

#### **1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială (surse indigene, surse import) – nu e cazul**

#### **1.1.4. Evaluarea activității de vânzare**

a) Descrierea evoluției vânzărilor

##### **Activitatea de închiriere**

Pe parcursul anului 2022 s-au derulat în medie un număr de 60 contracte de închiriere pentru spații comerciale și hale de producție și depozitare, înregistrându-se venituri din chirii în valoare de 2.559.204 lei.

	2020	2021	2022
Venituri obținute din chirii	2.592.772	2.582.346	2.559.204
Reduceri comerciale acordate	-65.336	-2.742	0
Cifra de afaceri	2.528.320	2.579.604	2.559.204
Pondere în Cifra de afaceri	99,97%	100%	100%

b) Situația concurențială în domeniul de activitate al emitentului.

În domeniul închirierii de spații de birouri și depozite se manifesta o concurența ridicată pe plan local.

Principalele firme concurente din Arad sunt cele situate în Zona industrială NV, Parc Industrial UTA, IMOTRUST SA, METALCOMP SRL.

c) Dependența semnificativă a emitentului - Nu este cazul.

#### **1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul emitentului.**

a) Numărul angajaților și nivelul de pregătire profesională:

În anul 2022, Societatea a funcționat cu un număr mediu de 5 salariați.

La 31 decembrie 2022, Societatea avea 6 angajați permanenți și 4 contracte de mandat (1 contract mandat administrator persoană juridică, 2 contracte mandat administrator persoana fizică și 1 contract mandat director general).

Angajații societății au un nivel de pregătire corespunzător activității desfășurate.  
Evoluția personalului angajat pe perioada 2020-2022 este prezentată în tabelul de mai jos:

	2020	2021	2022
Număr mediu salariați	5	5	5
Număr efectiv de salariați la 31.12	9	9	6

În cursul anului 2022, raporturile de muncă din cadrul societății au fost reglementate prin contractele individuale de muncă, în conformitate cu prevederile Codului Muncii. La nivelul societății nu există contract colectiv de muncă și nu este constituit sindicat.

b) Raporturilor dintre management și angajați

Relația dintre manageri și salariați este una de bună colaborare. Nu au fost înregistrate pe parcursul anului 2022 elemente conflictuale în raporturile dintre conducere și angajați.

**1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației asupra mediului înconjurător** - Nu este cazul.

**1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare** - Nu este cazul.

**1.1.8. Evaluarea activității emitentului privind managementul riscului.**

Activitatea societății este expusă la o serie de riscuri financiare și operaționale:

- **Riscul valutar** (riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze din cauza variațiilor cursului de schimb valutar). Societatea are majoritatea chiriilor contractuale legate de cursul de schimb EUR/RON, astfel evoluția cifrei de afaceri este direct influențată de variația cursului de schimb EUR/RON.

- **Riscul ratei dobânzii** (riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca urmare a variației ratelor dobânzilor de pe piață). Societatea nu are în derulare credite bancare, astfel influența variației ratelor de dobândă se regăsește doar la nivelul veniturilor financiare prin prisma depozitelor bancare efectuate.

- **Riscul de preț** (riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca rezultat al schimbării prețurilor pieței) – în funcție de evoluția pieței (cererii și ofertei de spații comerciale stradale), Societatea se poate confrunta cu variația nivelului chiriei unitare ce poate fi percepută. Acest risc nu s-a materializat în ultimul exercițiu financiar.

- **Riscul de creditare** (reprezintă posibilitatea de suferi o pierdere ca urmare a neplății de către contra parte într-o tranzacție, i.e. chirii / utilități refacturate). Managementul analizează continuu solvabilitatea clienților, astfel încât riscul neîncasării creanțelor să fie redus. Contractele de închiriere conțin clauze ce micșorează riscul de neîncasare.

- **Riscul de lichiditate** (riscul ca o întreprindere să aibă dificultăți în acumularea de fonduri pentru a-și îndeplini angajamentele aferente instrumentelor financiare).

În anul 2022 COMALIM S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din perspectiva clienților nu au existat situații care să impacteze semnificativ situațiile financiare ale Societății.

- **Riscuri operaționale:**

Situația geopolitică din Europa de Est s-a deteriorat la 24 februarie 2022 odată cu începerea conflictului dintre Rusia și Ucraina. La data autorizării acestor situații financiare pentru emitere, conflictul continuă să evolueze afectând din ce în ce mai mult economiile și piețele financiare la nivel global și exacerbează provocările economice în curs.

Impactul asupra Societății depinde în mare măsură de natura și durata evenimentelor incerte și imprevizibile, cum ar fi acțiuni militare viitoare, sancțiuni suplimentare adoptate împotriva Rusiei și reacții la evoluțiile în curs de pe piețele financiare globale.

Compania nu are o expunere directă în Rusia, Ucraina și Belarus. Implicațiile indirecte vor depinde de amploarea și durata crizei și rămân incerte.

**1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea emitentului**

a) Factori de incertitudine care afectează lichiditatea emitentului



Elementele de perspectivă privind activitatea societății au fost analizate și dezbătute în ședințele Consiliului de Administrație urmărindu-se, din punct de vedere operational, asigurarea unui nivel de ocupare ridicat al spațiilor, precum și reducerea continuă a arrieratelor concomitent cu alinierea chiriilor la condițiile de piață.

În actualul context economic nu poate fi trecut cu vederea riscul de restrângere a activităților din anumite ramuri economice, fapt ce poate determina denunțarea prematură a unor contracte, întâzieri la plata facturilor sau diminuarea tarifelor obținabile.

**b) Prezentarea efectelor tuturor cheltuielilor de capital asupra situației financiare a emitentului:**

Nu este cazul. Investițiile finalizate în 2022, precum și cele aflate în curs de finalizare au fost finanțate din surse proprii.

**c) Analiza evenimentelor, tranzacțiilor și schimbărilor economice care afectează veniturile din activitatea de bază:**

Veniturile din activitatea de bază au fost marcate de o creștere în valoare absolută de 15.581.912 lei determinată de vânzarea activului situat în Arad, str. Capul Liniștii nr.1.

În baza datelor și informațiilor deținute, conducerea COMALIM SA estimează o dinamică pozitivă a veniturilor ce vor fi realizate de societate în perioada următoare.

## **2. ACTIVELE CORPORALE ALE EMITENTULUI**

**2.1. Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor active corporale de natura clădirilor în proprietatea emitentului.**

Imobilizările corporale ale societății sunt amplasate astfel:

- în municipiul Arad pe str. Ursului nr. 21 și str. Campul Liniștii nr.1 (pană în data de 04.12.2022 când au fost vândute);
- în municipiul Arad pe str. Campul Liniștii nr. 5;
- în municipiul Arad pe str. Fecioarei 18
- în localitatea Lipova pe str. Garii nr. 1;
- în localitatea Oradea sos. Borsului nr. 45;
- în localitatea Timisoara str. Armoniei nr. 27;
- în București sector 5 – B-dul Regina Elisabeta nr.54;
- în București în sector 6 – drumul Sabareni nr. 95-99.

Valoarea contabilă netă a imobilizărilor totale la finele anului 2022 este de 13.968.464 lei, în scădere cu 14.732.125 lei față de începutul anului, ca urmare a vânzării activului situat în Arad str. Campul Liniștii nr. 1 și înregistrării reevaluării pentru valoare justă la data de 31.12.2022.

Imobilizările reprezintă 88,10% din activul bilanțului societății care este de 31.953.728 lei.

**2.2 Descrierea și analiza gradului de uzură al proprietăților emitentului.**- Nu e cazul.

**2.3 Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale emitentului** - Nu este cazul.

## **3. PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE EMITENT**

**3.1. Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de emitent.**

Valorile mobiliare emise de COMALIM SA Arad, respectiv acțiunile societății, se negociază și se tranzacționează prin BURSA DE VALORI BUCUREȘTI pe piața ATS AeRo cu simbolul MALI.

În cursul anului 2022, societatea avea în circulație un număr de 1.260.182 acțiuni reprezentând numărul total de acțiuni emise de către societate.

La finalul anului 2022 structura acționariatului a fost următoarea:

- SIF IMOBILIARE PLC - 1.148.927 acțiuni, a 2,5 lei/acțiune, reprezentând 91,17%;
- Alți acționari – 111.255 acțiuni, a 2,5 lei/acțiune, reprezentând 8,83%.

**3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende**

Precizarea dividendelor convenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani și dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

Politica de dividend a Societății confirmă angajamentul Consiliului de Administrație de a oferi acționarilor oportunitatea de a obține un randament pentru capitalul investit și Societății oportunitatea unei dezvoltări sustenabile.

În tabelul următor este prezentată evoluția valorii dividendelor distribuite de COMALIM SA în ultimii 3 ani:

<b>DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	793,915	2,721,993	806,516

La 31.12.2022 societatea înregistrează pierdere contabilă în cuantum de 611.093 lei.

**3.3 Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni** - Nu este cazul.

**3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.**

Societatea nu are filiale

**3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.**

Societatea nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

#### **4. CONDUCEREA EMITENTULUI**

##### **4.1. Prezentarea listei administratorilor societății**

În anul 2022 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri, aleși de Adunarea Generală a Acționarilor, astfel:

- ADMINISTRARE IMOBILIARE SA, prin reprezentant Tic-Chiliment Valentin – Presedinte;
- Sferdian Teodora – membru CA;
- Nasra Gabriel-Horia – membru CA.

Nu există acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorii aleși și o altă persoană, datorită căreia aceștia au fost numiți administratori.

Lista persoanelor afiliate societății comerciale:

Societatea face parte dintr-un grup de societăți al cărui acționar majoritar, direct sau indirect, este SIF1.

##### **4.2 Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale.**

În anul 2022, conducerea executivă a fost asigurată de D-nul Scobercia Octavian – Director General.

Directorul general nu este angajat al societății. Acesta are încheiat cu societatea un contract de mandat, în conformitate cu prevederile legale.

**4.3. Nu există litigii sau proceduri administrative în care să fi fost implicate, în ultimii 5 ani membrii Consiliului de Administrație și ai Conducerii executive, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.**

#### **5. SITUAȚIA FINANCIAR – CONTABILĂ**

Situațiile financiare ale societății la 31.12.2022 sunt întocmite în conformitate cu Reglementările contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin OMFP nr. 1802/2004. Situațiile financiare anuale și notele explicative la acestea sunt anexate prezentului raport. Acestea sunt auditate de Arya Consulting S.R.L. București, auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiar din România (CAFR).

Din analiza bilanțurilor contabile ale COMALIM S.A. Arad pe anii 2020, 2021, 2022 rezultă următoarea situație comparativă:

**a) Elemente de bilant:**

	2020	2021	2022
Active imobilizate din care:	29.074.088	28.700.589	13.968.464
- active corporale	27.513.114	27.146.679	12.414.554
Active circulante din care:	5.964.736	4.868.888	20.875.427
- stocuri	0	0	0
- creante	449.917	401.582	425.823
- disponibil	573.471	950.075	382.042
- investitii pe termen scurt	4.941.348	3.517.231	20.067.562
Chelt.inreg.in avans	16.696	17.072	8.643
Datorii total din care:	731.268	992.826	2.890.163
- datorii pe termen scurt	731.268	992.826	2.890.163
- datorii pe termen lung	-	-	-
Provizioane	-	-	6.156
Venituri înreg.în avans	156.614	182.988	60.867
Capitaluri proprii din care:	34.167.638	32.410.735	31.895.348
- profit net	790.942	809.639	-611.093

**b) Contul de profit si pierdere:**

	2020	2021	2022
Venituri din exploatare din care:	2.563.229	2.622.161	18.192.778
- venituri din vânzarea mărfurilor	0	0	0
- venituri din chirii	2.593.656	2.579.604	2.559.204
- reduceri comerciale acordate	-65.336	-2.742	0
- venituri financiare	89.591	58.007	225.000
Venituri brute (total venituri)	2.652.820	2.680.180	18.417.778
Cheltuieli totale, din care:	1.837.288	1.843.289	17.334.043
- cheltuieli cu mărfurile vândute	0	0	0
- energie si apa	0	0	13.793
- personal	438.529	429.195	481.271
- cheltuieli cu prestații externe	560.521	551.163	735.128
Cheltuieli cu provizioanele	0	0	6.156
Profit brut	815.532	836.891	1.083.735
Impozit pe profit/venit	24.590	27.252	1.694.828
Rezultat net	790.942	809.639	-611.093

Analiza rezultatelor financiare s-a făcut comparativ cu realizările anului precedent.

Veniturile totale sunt în sumă de 18.417.778 lei, față de 2.680.180 lei realizate în 2021.

Cheltuieli totale sunt în sumă de 17.334.043 lei, față de 1.843.289 lei realizate în 2021.

După deducerea cheltuielilor din venituri rezultă un profit brut în sumă de 1.083.735 lei în 2022.

Rezultatul net este de o pierdere de 611.093 lei.

**c) Cash flow**

DENUMIREA INDICATORULUI	EXERCITIUL FINANCIAR		
	2020	2021	2022
Fluxuri de numerar din activitati de exploatare:			
Profit brut	815.532	836.891	1.083.735
<i>Ajustari pentru:</i>			
Amortizari si ajustari de depreciere privind imobilizarile corporale si necorporale	491.156	507.834	503.188
Pierdere (Profit) din vanzarea imobilizarilor corporale	-	-	-316.400
Cheltuieli de exploatare privind provizioanele	-	-	6.156
Venituri din exploatare privind provizioanele	-	-6.926	-
Alte venituri din exploatare	-	-20.970	-95.913
Venituri din dobanzi	-89.591	-58.007	-224.997
Cheltuieli privind dobanzile	57	-	-
Cheltuieli cu impozitul pe profit/venit	24.590	27.252	21.090
Venituri/Cheltuieli privind diferentele de curs valutar	146	-	-

DENUMIREA INDICATORULUI	EXERCITIUL FINANCIAR		
	2020	2021	2022
Pierdere/(Profit) din vanzarea respectiv casarea imobiliarilor corporale si necorporale			
Venituri/Cheltuieli din reevaluarea imobiliarilor corporale	-1.732	10.990	-9.105
<b>Profitul din exploatare inainte de schimbari in capitalul circulant</b>	<b>1.240.158</b>	<b>1.297.064</b>	<b>967.754</b>
Descrestere/(Crestere) a creantelor comerciale si de alta natura	-26.645	48.335	-24.241
(Crestere)/Descrestere a stocurilor	-	-	-
(Descrestere)/Crestere a datoriilor comerciale si de alta natura	5.080	261.558	298.732
Descrestere/(Crestere) alte active (cheltuieli in avans)	16.696	-376	8.429
(Descrestere)/Crestere alte active (venituri in avans, proviz)	-4.515	26.374	-122.121
<b>Numerar generat din exploatare</b>	<b>1.230.774</b>	<b>1.632.955</b>	<b>1.128.553</b>
Impozit pe profit/venit platit	-24.251	-27.215	-28.259
<b>Numerar generat din activitati de exploatare</b>	<b>1.206.523</b>	<b>1.605.740</b>	<b>1.100.294</b>
<b>Fluxuri de numerar din activitati de investitie:</b>			
Plati pentru achizitii de imobiliarizari corporale si necorporale (inclusiv cele in regie proprie)	-395.309	-13.396	-14.705
Incasari din vanzarea de imobiliarizari corporale si necorporale	-	-	15.528.555
Plati pentru achizitionarea de unitati de fond	-	-	-
Dobanzi incasate	60.161	82.124	174.667
<b>Numerar net din activitati de investitie</b>	<b>-335.148</b>	<b>68.728</b>	<b>15.688.517</b>
<b>Fluxuri de numerar din activitati de finantare:</b>			
Incasari din imprumuturi	-	-	-
Acordari de imprumuturi	-	-	-
Plata datoriilor aferente leasingului financiar	-12.488	-	-
Dividende platite	-721.765	-2.721.993	-806.516
Dividende incasate		12	3
<b>Flux de numerar net din activitati de finantare</b>	<b>-734.253</b>	<b>-2.721.981</b>	<b>-806.513</b>
Descresterea/cresterea neta a numerarului si echivalentelor de numerar	137.122	-1.047.513	15.982.298
<b>Numerar si echivalente de numerar la inceputul exercitiului financiar</b>	<b>5.377.697</b>	<b>5.514.819</b>	<b>4.467.306</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la sfârșitul exercitiului financiar</b>	<b>5.514.819</b>	<b>4.467.306</b>	<b>20.449.604</b>

## 6. Anexe

- Raportul auditorului financiar
- Declarația administratorului în conf. cu prevederile art. 30 din L82/1991
- Situațiile financiare anuale la 31.12.2022 întocmite în conformitate cu Legea 82/1991 cu modificările ulterioare.

**PREȘEDINTE CONȘILIU DE ADMINISTRAȚIE,**

**Administrare Imobiliare S.A.**

Prin reprezentant permanent

Tic-Chiliment Valentin



## DECLARATIA PRIVIND GUVERNATA CORPORATIVA

Consiliul de Administratie al COMALIM a adoptat decizii privind activitatea companiei in dezbaterile care a avut loc in 2022

Consiliul de Administratie si-a ghidat actiunile si fundamentat deciziile prin prisma competentelor de baza pe care le detine in temeiul legii si contractului de administrare.

Principalele decizii ale Consiliului de Administratie au vizat :

- directiile principale de activitate si de dezvoltare a societatii;
- organizarea adunarii generale ale actionarilor care s-a desfasurat in anul 2022;
- aplicarea prevederilor L 151/2014;
- indeplinirea obligatiilor de raportare catre piata de capital si catre alte organisme si autoritati ;
- indeplinirea obligatiilor in relatia cu actionarii societatii;
- situatia economico-financiara, concepere BVC, analiza indeplinire indicatori, incasarea creantelor, intocmirea situatiilor financiare;
- intocmire plan investitii, analiza si selectie oferte;
- analiza aspectelor juridice – initierea si angajarea reprezentarii in actiunile in instanta;
- probleme de personal, angajari si reduceri a numarului de personal;
- analiza, incheierea si rezilierea contractelor.

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

in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti			
<b>B.1.</b> Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	X		
<b>B.2.</b> Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.	X		
<b>C.1.</b> Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	X		
<b>D.1.</b> Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:		Partial	Societatea detine o pagina de internet unde sunt prezentate in limba romana informatiile relevante pentru investitori in cadrul sectiunii denumita INVESTITORI; S-a facut modificarea site-ului, sectiunea urmeaza sa fie actualizata cu aceste informatii si in limba engleza.
<b>D.1.1.</b> Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare		Partial	Informatiile vor fi prezentate pe site-ul societatii, care este in curs de actualizare.
<b>D.1.2.</b> CV-urile membrilor organelor statutare	X		
<b>D.1.3.</b> Rapoartele curente si rapoartele periodice	-	Partial	Rapoartele in limba romana sunt publicate pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză.
<b>D.1.4.</b> Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale		Parțial	Informatiile in limba romana sunt disponibile pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză.
<b>D.1.5.</b> Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar,		Parțial	Informatiile in limba romana sunt disponibile pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză.

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

societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.			
---	--	--	--



Bifati numai dacă este cazul:

- Mari Contribuabili care depun bilanțul la București
- Sucursala
- GIÉ - grupuri de interes economic
- Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

Tip situație financiară: BS

An  Semestru Anul 2022

Suma de control 3.150.455

Entitatea COMALIM SA

Adresa:

Județ: Arad Sector: Localitate: Arad

Strada: URULUI Nr.: 21 Bloc: Scara: Ap.: Telefon:

Număr din registrul comerțului: J02/29/1991 Cod unic de înregistrare: 1681776

Forma de proprietate: 34 - Societate pe acțiuni Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442): 254900PXBJVXSZMQPUG4

Activitatea preponderentă (cod și denumire clasă CAEN): 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

**Situații financiare anuale** (entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Entități mici  Entități de interes public  Microentități

**Raportări anuale**

- 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf. art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991
- 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii
- 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European
- 4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2022 de către entitățile prevăzute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al căror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT  
F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE  
F30 - DATE INFORMATIVE  
F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :		
Capitaluri - total		31.895.348
Capital subscris		3.150.455
Profit/ pierdere		-611.093

**ADMINISTRATOR,** Numele și prenumele: ADMINISTRARE IMOBILIARE prin TIC CHILIMENT VALENTIN

**INTOCMIT,** Numele și prenumele: CIULEAN COSMINA-ALEXANDRINA

Calitatea: 11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura: [Semnătură]

Entitatea are obligația legală de a aduce la situațiile financiare anuale:  DA  NU

Entitatea a optat voluntar pentru modificarea situațiilor financiare anuale:  DA  NU

**AUDITOR** Nume și prenume auditor persoană fizică/ Denumire firmă de audit: ARYA CONSULTING SRL

Firma de Audit: ARYA CONSULTING S. A. Otopeni Ilfov - CUI: 41617624 Registrul Public Electronic: FA204/232/20

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

Nr. de înregistrare în Registrul ASPAAS: FA204/232/20 CIF/ CUI: 41617624

Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale:  DA  NU

**SEMNAȚURA DEVINE VIZIBILĂ DUPĂ O VALIDARE CORECTĂ**

**Formular VALIDAT**

## BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2022

- lei -

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		01.01.2022	31.12.2022
A	B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)			
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094+208-280-290 - 4904)	01	01	
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224+227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	27.146.679
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296* )	03	03	1.553.910
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	28.700.589
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>			
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332+341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378+381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	
II.CREANȚE			
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431 <sup>ca</sup> +436**+437**+4382+441 <sup>ca</sup> +4424+din ct.4428 <sup>ca</sup> +444 <sup>ca</sup> +445+446 <sup>ca</sup> +447 <sup>ca</sup> +4482+451 <sup>ca</sup> +453 <sup>ca</sup> +456**+4582+461+4662+473 <sup>ca</sup> - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06a	06a (301)	401.582
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)	
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	401.582
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	3.517.231
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	950.075
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	4.868.888
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)</b>	12	10	17.072
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471 <sup>a</sup> )	13	11	17.072
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471 <sup>b</sup> )	14	12	
<b>D. DATORII SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431<sup>ca</sup>+436<sup>ca</sup>+437<sup>ca</sup>+4381+441<sup>ca</sup>+4423+4428<sup>ca</sup>+444<sup>ca</sup>+446<sup>ca</sup>+ 447<sup>ca</sup>+4481+451<sup>ca</sup>+453<sup>ca</sup> +455+456<sup>ca</sup>+457+4581+462+4661+467+473<sup>ca</sup>+509+5186+519)</b>	15	13	992.826
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)</b>	16	14	3.710.146
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>	17	15	32.410.735
<b>G. DATORII-SUMELE CARE TREBUIE PLATITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431<sup>ca</sup>+436<sup>ca</sup>+437<sup>ca</sup>+4381+441<sup>ca</sup>+4423+4428<sup>ca</sup>+444<sup>ca</sup>+446<sup>ca</sup>+ 447<sup>ca</sup>+4481+451<sup>ca</sup>+453<sup>ca</sup> +455+456<sup>ca</sup>+4581+462+4661+467+473<sup>ca</sup>+509+5186+519)</b>	18	16	0
<b>H. PROVIZIOANE (ct. 151)</b>	19	17	6.156
<b>I. VENITURI ÎN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)</b>	20	18	182.988
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19	
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475 <sup>a</sup> )	22	20	
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475 <sup>b</sup> )	23	21	
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	182.988

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	182.988	60.867
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)</b>	31	29	3.150.455	3.150.455
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	3.150.455	3.150.455
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
<b>II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)</b>	37	35	4.363.108	4.363.108
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)</b>	38	36	19.692.732	10.623.180
<b>IV. REZERVE (ct.106)</b>	39	37	1.865.171	1.868.294
Acțiunii proprii (ct. 109)	40	38		
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTATĂ(A)</b>	43	41	2.529.630	12.501.404
<b>SOLD C (ct. 117)</b>	43	41	2.529.630	12.501.404
<b>SOLD D (ct. 117)</b>	44	42	0	0
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR</b>				
<b>SOLD C (ct. 121)</b>	45	43	809.639	0
<b>SOLD D (ct. 121)</b>	46	44	0	611.093
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)</b>	48	46	32.410.735	31.895.348
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) *)	50	48		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)</b>	51	49	32.410.735	31.895.348

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Solduri debitoare ale conturilor respective.

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

115e va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea Inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

**ADMINISTRATOR,**

Numele și prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE prin TIC-CHILIMEN VALENTIN

Semnătura

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.  
Otopeni, Ilfov - CUI: 41617674  
Registrul Public Electronic: FA204/232/20



Formular  
VALIDAT

**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

CIULEAN COSMINA-ALEXANDRINA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de Inregistrare în organismul profesional:



## CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2022

Cod 20

- lei -

Denumirea Indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar		
		2021	2022	
A	B	1	2	
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	2.579.604	2.559.204
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	2.579.604	2.559.204
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	2.582.346	2.559.204
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04	2.742	
<del>Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)</del>		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		9.105
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	42.557	15.624.469
-din care, veniturile din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		50.925
-din care, veniturile din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)</b>	16	16	2.622.161	18.192.778
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	12.516	22.687
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	16.974	15.422
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19		13.793
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)		
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)		
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	429.195	481.271
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	418.619	470.121
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	10.576	11.150

(formulele de calcul se referă la Nr.rd. din coloă)

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	27	25	507.834	503.188
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	28	26	507.834	503.188
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	29	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	30	28	0	
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	31	29	6.926	
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	32	30	6.926	
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	33	31	876.770	16.291.526
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	34	32	551.163	735.128
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586 <sup>o</sup> )	35	33	293.575	301.336
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	36	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	37	35	10.990	
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	38	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	39	37	21.042	15.255.062
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666 <sup>a</sup> )		38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	40	39		6.156
- Cheltuieli (ct.6812)	41	40		6.156
- Venituri (ct.7812)	42	41		
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL</b> (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	43	42	1.843.289	17.334.043
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:</b>				
- Profit (rd. 16 - 42)	44	43	778.872	858.735
- Pierdere (rd. 42 - 16)	45	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	46	45	12	3
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	47	46	12	3
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	48	47	58.007	224.997
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	49	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	50	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	51	50		
- din care, venituri din alte imobilizări financiare ( ct. 7615)	52	51		
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)</b>	53	52	58.019	225.000
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	54	53		
- Cheltuieli (ct.686)	55	54		
- Venituri (ct.786)	56	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	57	56		
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	58	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	59	58		
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)</b>	60	59		

<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>					
- Profit (rd. 52 - 59)	67	60	58.019	225.000	
- Pierdere (rd. 59 - 52)	62	61	0	0	
<b>VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)</b>	<b>63</b>	<b>62</b>	<b>2.680.180</b>	<b>18.417.778</b>	
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>1.843.289</b>	<b>17.334.043</b>	
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>					
- Profit (rd. 62 - 63)	65	64	836.891	1.083.735	
- Pierdere (rd. 63 - 62)	66	65	0	0	
19. Impozitul pe profit (ct.691)	67	66		1.673.738	
20. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.694)	68	66a (304)			
21. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	69	66b (305)			
22. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	70	67			
23. Alte impozite reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	71	68	27.252	21.090	
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:</b>					
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	72	69	809.639	0	
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 ÷ 66a - 66b)	73	70	0	611.093	

\*1) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 24 (cf.OMF nr.4268/ 2022)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

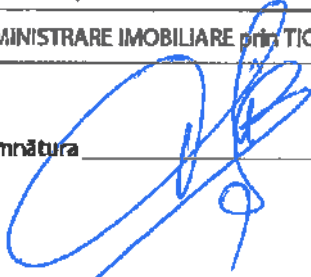
La rândul 34 (cf.OMF nr.4268/ 2022)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

## ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE prin TIC-CHILIMENT VALENTIN

Semnătura



Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.  
Otopeni, Ilfov - CUI: 41617628  
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

Formular  
VALIDAT

## INTOCMIT,

Numele si prenumele

CIULEAN COSMINA-ALEXANDRINA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

## DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2022

F30 - pag. 1

Cod 30

(formulele de calcul se refera la formular, din cod B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr. rd. OMF nr.4268 / 2022	Nr. rd.	Nr. unitati	Sume	
A		B	1	2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01			
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02	1	611.093	
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante - total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04			
Furnizori restanți - total (rd. 06 la 08)	05	05			
- peste 30 de zile	06	06			
- peste 90 de zile	07	07			
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale - total (rd. 10 la 14)	09	09			
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate	10	10			
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16			
impozite, contributi si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (30%)			
impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
III. Numar mediu de salariatii		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022	
A		B	1	2	
Numar mediu de salariatii	20	19	5	5	
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	6	6	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante		Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	1		
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:	22	21			
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat	23	22			
Redevență minieră plătită la bugetul de stat	24	23			



Redevanță petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente, din care:	27	26		
- Impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- Impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	21.795	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	21.795	
<b>V. Tichete acordate salariaților</b>		Nr. rd.	Sume (lei)	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	27.885	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
<b>VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)</b>		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
<b>VIII. Alte informații</b>		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (305)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	1.553.910	1.553.910
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	53.910	53.910
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50	53.810	53.810
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52	100	100
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)	100	100
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	1.500.000	1.500.000
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	1.500.000	1.500.000
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	343.006	234.463
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neincasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	21.795	21.795
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	73	61	14.378	95.070
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	7.293	1.270
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	7.085	93.800
- subvenții de incasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entităților în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451) din care:	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	61	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	62	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	63	71	65.993	126.728
- decontări privind interesele de participare ,decontări cu acționarii/ asociații privind capitalul ,decontări din operațiuni în participatie (ct.453+456+4582)	64	72		
- alte creanțe în legatură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât creanțele în legatură cu instituțiile publice (Instituțiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	65	73	65.993	126.728
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	66	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	67	75		
- de la nerezidenți	68	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	69	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici (***)	70	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	71	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	72	79		
- părți sociale emise de rezidenți	73	80		
- acțiuni emise de nerezidenți	74	81		
- obligațiuni emise de nerezidenți	75	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	76	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	77	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	78	84	15.744	25.624
- în lei (ct. 5311)	79	85	15.744	25.624
- în valută (ct. 5314)	80	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	81	87	934.426	356.418
- în lei (ct. 5121), din care:	82	88	934.414	356.404
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	83	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	84	90	12	14
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	85	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	86	92	-95	
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	87	93	-95	
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	88	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	89	95	1.358.802	2.951.030
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mică de 1 an) (din ct. 510) (rd. 87 (88))	90	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	577.664	619.588
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	120.708	336.001
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	19.117	20.376
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	65.465	1.702.054
- datorii în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	20.708	22.475
- datorii fiscale în legatură cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	44.757	1.679.579
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legatură cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	136	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	575.848	273.011		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociații privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	209.872	212.144		
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datorile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului ) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	182.988	60.867		
- subvenții nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126				
- venituri in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct. 478)	144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128				
- către nerezidenți	146	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ***)	148	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	3.150.455	3.150.455		
- acțiuni cotate 4)	150	131	3.150.455	3.150.455		
- acțiuni necotate 5)	151	132				
- părți sociale	152	133				
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134				
Brevete si licente (din ct.205)	154	135				
<b>IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136				
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139				
<b>XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
<b>XII. Capital social vărsat</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2022</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>
			<b>Col.1</b>	<b>Col.2</b>	<b>Col.3</b>	<b>Col.4</b>
<b>Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 146 + 150 + 151 + 153)</b>	160	141	3.150.455	X	3.150.455	X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	2.943.640	93,44	2.943.640	93,44
- deținut de persoane fizice	170	151	206.815	6,56	206.815	6,56
- deținut de alte entități	171	152				
			<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>		
<b>XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:</b>	172	153				
- către Instituții publice centrale;	173	154				
- către Instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/Instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
			<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>		
<b>XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul raportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:</b>	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către Instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				
- către instituții publice locale	183	164				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165				
<b>XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul raportat</b>			<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>		
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul raportat	185	165a (312)	1.940.680			806.516

<b>XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018</b>		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2021	2022
- dividendele Interimare repartizate a)	186	165b (315)		
<b>XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)</b>		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2021	31.12.2022
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	168	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
<b>XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)</b>		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2021	31.12.2022
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
<b>XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:</b>				
- Inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

**ADMINISTRATOR,**

Numele și prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE prin TIC-CHILIMENT VALENTIN

Semnatura



Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S. R. L.  
Otopeni, Ilfov - CUI 41617624  
Registrul Public Electronic FA204/232/20

**Formular  
VALIDAT****INTOCMIT,**

Numele și prenumele

CIULEAN COSMINA-ALEXANDRINA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura

Nr. de înregistrare în organismul profesional:



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

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

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

<sup>\*\*\*\*\*)</sup> În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

<sup>\*\*\*\*\*)</sup> Pentru creanțele preluuate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție. Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venitur' înseamnă veniturile brute, înainte de deduceri costurilor și impozitelor aferente. ...'.

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

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datoriilor cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile 'cu scadența inițială mai mare de un an' și 'datoriilor comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrice subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

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

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 666/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea Inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarării, cu modificările și completările ulterioare.

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.4268/26.01.2022) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrice procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.4268/26.01.2022).

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



**SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE**  
la data de 31.12.2022

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold Initial	Cresteri 1)	Reduceri 2)		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>I.Imobilizari necorporale</b>						
1.Cheltulei de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	4.347			X	4.347
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
<b>TOTAL (rd. 01 la 06)</b>	<b>07</b>	<b>4.347</b>			<b>X</b>	<b>4.347</b>
<b>II.Imobilizari corporale</b>						
1.Terenuri si amenajari de terenuri	08				X	
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10	362.175		232.650		129.525
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	11	145.628	14.705	119.769		40.564
5.Investiti imobiliare	12	27.034.933	962.252	15.618.296		12.378.889
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13		9.563			9.563
7.Investiti imobiliare in curs de executie	14	18.088	14.705	18.008		14.785
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
<b>TOTAL (rd. 08 la 17)</b>	<b>18</b>	<b>27.560.824</b>	<b>1.001.225</b>	<b>15.988.723</b>		<b>12.573.326</b>
<b>III.Imobilizari financiare</b>	<b>19</b>	<b>1.553.910</b>			<b>X</b>	<b>1.553.910</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)</b>	<b>20</b>	<b>29.119.081</b>	<b>1.001.225</b>	<b>15.988.723</b>		<b>14.131.583</b>

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

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

## SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului 1)	Reducerea/eliminarea in cursul anului a valorii amortizării 2)	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>I. Immobilizari necorporale</b>					
1.Cheftuiele de constituire	21				
2.Cheftuiele de dezvoltare	22				
3.Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte immobilizari necorporale	23	4.347			4.347
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
<b>TOTAL (rd.21 la 25)</b>	<b>26</b>	<b>4.347</b>			<b>4.347</b>
<b>II. Immobilizari corporale</b>					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29	290.365	11.699	179.929	122.135
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	123.780	7.052	94.195	36.637
5.Investitii imobiliare	31				
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
<b>TOTAL (rd.27 la 33)</b>	<b>34</b>	<b>414.145</b>	<b>18.751</b>	<b>274.124</b>	<b>158.772</b>
<b>AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)</b>	<b>35</b>	<b>418.492</b>	<b>18.751</b>	<b>274.124</b>	<b>163.119</b>

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării

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

## SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

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

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE PARTICIPANTII CHILIMENT VALENTIN

Semnatura



Formular VALIDAT

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutală (ASPAAS)  
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.  
Otopeni, Ilfov - CUI/41617624  
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

Numele si prenumele

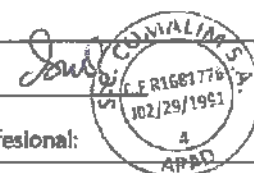
CIULEAN COSMINA-ALEXANDRINA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura

Nr.de Inregistrare in organismul profesional:



#### ATENȚIE !

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.4268/ 2022, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2022 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, listabil".

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

### A. Întocmire raportări anuale

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

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

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

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercitiului financiar, respectiv a anului calendaristic;

- entități care depun raportări contabile anuale:

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

- Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

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

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

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

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

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

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

Oricând o entitate își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMF nr. 4.160/2013 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

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

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

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2023, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2022 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2023 – situații financiare anuale.

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

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

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

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

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2023 se referă la data de 1 ianuarie 2023, respectiv 31 decembrie 2023, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercitiului financiar curent (2023), respectiv exercitiului financiar precedent celui de raportare (2022).

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

**COMALIM S.A. ARAD**

**SITUATI FINANCIARE INDIVIDUALE**

**Intocmite in conformitate cu  
Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr.  
1802/2014 cu modificarile ulterioare,  
la data de 31.12.2022**

**CUPRINS:****Pagina****Declaratia privind intocmirea situatiilor financiare****Raportul auditorului independent****Situatii financiare**

Bilantul	3 - 6
Contul de profit si pierdere	7 - 9
Situatia modificarilor capitalului propriu	10 - 11
Situatia fluxurilor de numerar	12
Note explicative la situatiile financiare	13 - 43

**SC COMALIM SA**

**Situatii financiare la 31 decembrie 2022**

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

**BILANT la  
31 decembrie 2022**

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		1 ianuarie 2022	31 decembrie 2022
A	B	1	2
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>			
<b>I. IMOBILIZARI NECORPORALE</b>			
1. Cheltuieli de constituire	01		
2. Cheltuieli de dezvoltare	02		
3. Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	0	0
4. Fond comercial	04		
5. Avansuri si imobilizari necorporale in curs de executie	05		
<b>TOTAL (rd. 01 la 05)</b>	<b>06</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. IMOBILIZARI CORPORALE</b>			
1. Terenuri	07		
2. Constructii	08		
3. Instalatii tehnice si masini	09	71.810	7.390
4. Alte instalatii, utilaje si mobilier	10	21.847	3.927
5. Investitii imobiliare	11	27.034.934	12.378.890
6. Imobilizari corporale in curs	12	0	
7. Investitii imobiliare in curs de executie	13	18.088	24.347
<b>TOTAL (rd. 07 la 13)</b>	<b>14</b>	<b>27.146.679</b>	<b>12.414.554</b>
<b>III. IMOBILIZARI FINANCIARE</b>			
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate	15		
2. Imprumuturi acordate entitatilor afiliate	16		
3. Interese de participare	17		
4. Imprumuturi acordate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare	18		
5. Investitii detinute ca imobilizari	19	1.553.910	1.553.910
6. Alte imprumuturi	20		
<b>TOTAL (rd. 15 la 20)</b>	<b>21</b>	<b>1.553.910</b>	<b>1.553.910</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 06+14+21)</b>	<b>22</b>	<b>28.700.589</b>	<b>13.968.464</b>
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>			
<b>I. STOCURI</b>			
1. Materii prime si materiale consumabile	23		
2. Productia in curs de executie	24		
3. Produse finite si marfuri	25		
4. Avansuri pentru cumparari de stocuri	26		
<b>TOTAL (rd. 23 la 26)</b>	<b>27</b>		
<b>II. CREANTE</b>			

**SC COMALIM SA**

**Situatii financiare la 31 decembrie 2022**

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		1 ianuarie 2022	31 decembrie 2022
A	B	1	2
1. Creante comerciale	28	321.211	212.668
2. Sume de incasat de la entitatile afiliate	29		
3. Sume de incasat de la entitati de care compania este legata in virtutea intereselor de participare	30		
4. Alte creante	31	80.371	213.155
5. Capital subscris si nevarsat	32		
<b>TOTAL (rd. 28 la 32)</b>	<b>33</b>	<b>401.582</b>	<b>425.823</b>
<b>III. INVESTITII PE TERMEN SCURT</b>			
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate	34		
2. Alte investitii pe termen scurt	35	3.517.231	20.067.562
<b>TOTAL (rd. 33 la 35)</b>	<b>36</b>	<b>3.918.813</b>	<b>20.493.385</b>
<b>IV. CASA SI CONTURI LA BANCII</b>	<b>37</b>	<b>950.075</b>	<b>382.042</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE (rd. 27 + 33 + 36 + 37)</b>	<b>38</b>	<b>4.868.888</b>	<b>20.875.427</b>
<b>C. CHELTUIELI IN AVANS</b>	<b>39</b>	<b>17.072</b>	<b>8.643</b>
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN</b>			
1. Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni, prezentandu-se separat imprumuturile din emisiunea de obligatiuni convertibile	40		
2. Sume datorate institutiilor de credit	41		
3. Avansuri incasate in contul comenzilor	42		
4. Datorii comerciale - furnizori	43	120.708	336.001
5. Efecte de comert de platit	44		
6. Sume datorate entitatilor afiliate	45		
7. Sume datorate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare	46		
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale si datoriile privind asigurarile sociale	47	872.118	2.554.162
<b>TOTAL (rd. 40 la 47)</b>	<b>48</b>	<b>992.826</b>	<b>2.890.163</b>
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 38 + 39 - 48 - 66)</b>	<b>49</b>	<b>3.710.146</b>	<b>17.933.040</b>
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 22 + 49)</b>	<b>50</b>	<b>32.410.735</b>	<b>31.901.504</b>
<b>G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b>			
1. Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni, prezentandu-se separat imprumuturile din emisiunea de obligatiuni convertibile	51		



**SC COMALIM SA**
**Situatii financiare la 31 decembrie 2022**
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		1 ianuarie 2022	31 decembrie 2022
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
2. Sume datorate institutiilor de credit	52		
3. Avansuri incasate in contul comenzilor	53		
4. Datorii comerciale - furnizori	54		
5. Efecte de comert de platit	55		
6. Sume datorate entitatilor afiliate	56		
7. Sume datorate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare	57		
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale si datoriile privind asigurarile sociale	58		
<b>TOTAL (rd. 51 la 58)</b>	<b>59</b>		
<b>H. PROVIZIOANE</b>			
1. Provizioane pentru pensii si obligatii similare	60		
2. Provizioane pentru impozite	61		
3. Alte provizioane	62		6.156
<b>TOTAL (rd. 60 la 62)</b>	<b>63</b>		<b>6.156</b>
<b>I. VENITURI IN AVANS</b>			
1. Subventii pentru investitii	64		
2. Venituri inregistrate in avans-total (rd. 66 + 67), din care:	65	182.988	60.867
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	66	182.988	60.867
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	67		
Fond comercial negativ	68		
<b>TOTAL (rd. 65 + 66+67)</b>	<b>69</b>	<b>182.988</b>	<b>60.867</b>
<b>J. CAPITAL SI REZERVE</b>			
<b>I. CAPITAL</b>			
1. Capital subscris varsat	70	3.150.455	3.150.455
2. Capital subscris nevarsat	71		
3. Patrimoniul regiei	72		
<b>TOTAL (rd. 70 la 72)</b>	<b>73</b>	<b>3.150.455</b>	<b>3.150.455</b>
<b>II. PRIME DE CAPITAL</b>	<b>74</b>	<b>4.363.108</b>	<b>4.363.108</b>
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE</b>	<b>75</b>	<b>19.692.732</b>	<b>10.632.180</b>
<b>IV. REZERVE</b>			
1. Rezerve legale	76	630.091	630.091
2. Rezerve statutare sau contractuale	77		
3. Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	78		
4. Alte rezerve	79	1.235.080	1.238.203
<b>TOTAL (rd. 76 la 78)</b>	<b>80</b>	<b>1.865.171</b>	<b>1.868.294</b>

**SC COMALIM SA****Situatii financiare la 31 decembrie 2022***(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		1 ianuarie 2022	31 decembrie 2022
A	B	1	2
Actiuni proprii	81		
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	82		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	83		
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A)</b>	<b>Sold C 84</b>	<b>2.529.630</b>	<b>12.501.404</b>
	<b>Sold D</b>		
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR</b>	<b>Sold C</b>	<b>809.639</b>	
	<b>Sold D</b>		<b>611.093</b>
<b>Repartizarea profitului</b>	<b>88</b>		
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 73+74+75+80-81+82-83+84-85+86-87-88)</b>	<b>89</b>	<b>32.410.735</b>	<b>31.895.348</b>
Patrimoniul public	90		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 88 + 89)</b>	<b>91</b>	<b>32.410.735</b>	<b>31.895.348</b>

Situatiile financiare de la pagina 1 la pagina 43 au fost autorizate de Consiliul de Administratie pentru aprobarea AGA la data de 23.03.2023.

**Administrator,**

Numele si prenumele  
SC ADMINISTRARE IMOBILIARE SA prin  
TIC-CHILIMENT VALENTIN

Semnatura

Stampila unitatii

**Intocmit,**

Numele si prenumele: CIULEAN COSMINA  
Calitatea: DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura

Nr. de inregistrare in organismul profesional :7573

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.  
Otopeni, Ilfov - CUI: 41617624  
Registrul Public electronic: FA204/232/20

**SC COMALIM SA**  
**CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE**  
 Pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2022  
 (toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar	
		2021	2022
A	B	1	2
1. <b>Cifra de afaceri neta (rd. 02 +03-04+ 05+06)</b>	01	2.579.604	2.559.204
Productia vanduta	02	2.582.346	2.559.204
Venituri din vanzarea marfurilor	03		
Reduceri comerciale acordate	04	2.742	
Venituri din dobanzi inregistrate de entitatile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing	05		
Venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete	06		
2. Venituri aferente costului productiei in curs de executie	Sold C Sold D		
3. Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	09	0	9.105
4. Alte venituri din exploatare	10	42.557	15.624.469
-din care, venituri din subventii pentru investitii	11		50.925
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd. 01 + 07 - 08 + 09 + 10)</b>	12	2.622.161	18.192.778
5. a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	13	12.516	22.687
Alte cheltuieli materiale	14	16.974	15.422
b) Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	15		13.793
c) Cheltuieli privind marfurile	16		
Reduceri comerciale primite	17		
6. Cheltuieli cu personalul (rd. 19 + 20), din care:	18	429.195	481.271
a) Salarii si indemnizatii <sup>1</sup>	19	418.619	470.121
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	20	10.576	11.150
7. a) Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale (rd. 22 - 23)	21	507.834	503.188
a.1) Cheltuieli	22	507.834	503.188
a.2) Venituri	23		
b) Ajustari de valoare privind activele circulante (rd. 25 - 26)	24	-	
b.1) Cheltuieli	25	-	
b.2) Venituri	26	-	
8. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 28 la 31)	27	876.770	16.291.526
8.1. Cheltuieli privind prestatiile externe	28	551.163	735.128
8.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	29	293.575	301.336
8.3. Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale	30	10.990	-
8.4. Alte cheltuieli	32	21.042	15.255.062
Cheltuieli cu dobanzile de refinantare inregistrate de entitatile	33		

## SC COMALIM SA

## CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

Pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2022

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar	
		2021	2022
A	B	1	2
radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing			
Ajustari privind provizioanele (rd. 35 - 36)	34		6.156
- Cheltuieli	35		6.156
- Venituri	36		
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL</b> (rd. 13 la 16-17+18+21+24+27+32)	<b>35</b>	<b>1.843.289</b>	<b>17.334.043</b>
<b>8. PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE</b>			
- Profit (rd. 12 - 35)	36	778.372	858.735
- Pierdere (rd. 35 - 12)	37		
<b>9. Venituri din interese de participare</b>			
- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	38	12	3
	39	12	3
<b>10. Venituri din alte investitii si imprumuturi care fac parte din activele imobilizate</b>			
- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	40		
	41		
<b>11. Venituri din dobanzi</b>			
- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	42	58.007	224.997
	43		
Alte venituri financiare	44	-	
<b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 38 + 40 + 42 + 44)</b>	<b>45</b>	<b>58.019</b>	<b>225.000</b>
<b>12. Ajustari de valoare privind imobilizarile financiare si investitiile detinute ca active circulante (rd. 47 - 48)</b>			
- Cheltuieli	46		
	47		
- Venituri	48		
	49		
<b>13. Cheltuieli privind dobanzile</b>			
- din care, cheltuielile in relatia cu entitatile afiliate	49	-	
	50		
Alte cheltuieli financiare	51	-	
<b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 46 + 49 + 51)</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(A):</b>			
- Profit (rd. 45 - 52)	53	58.019	225.000
- Pierdere (rd. 52 - 45)	54		

**SC COMALIM SA**

**CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE**

Pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2022

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar	
		2021	2022
A	B	1	2
<b>14. PROFITUL SAU PIERDEREA CURENT(A):</b>			
- Profit (rd. 12 + 45 - 35 - 52)	55	836.891	1.083.735
- Pierdere (rd. 34 + 51 - 11 - 44)	56		
<b>15. Venituri extraordinare</b>	57		
<b>16. Cheltuieli extraordinare</b>	58		
<b>17. PROFITUL SAU PIERDEREA DIN ACTIVITATEA EXTRAORDINARA:</b>			
- Profit (rd. 57 - 58)	59		
- Pierdere (rd. 58 - 57)	60		
<b>VENITURI TOTALE (rd. 12 + 45 + 57)</b>	61	2.680.180	18.417.778
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 34 + 51 + 57)</b>	62	1.843.289	17.334.043
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUTA:</b>			
- Profit (rd. 61 - 62)	63	836.891	1.083.735
- Pierdere (rd. 62 - 61)	64		
<b>18. Impozitul pe profit</b>	65		1.673.738
<b>19. Impozit pe venit microintreprinderi</b>	66	27.363	21.090
<b>20. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR:</b>			
- Profit (rd. 63 - 65 - 66)	67	809.556	
- Pierdere (rd. 64 + 65 + 66);(rd. 65 + 66 - 63)	68		611.093

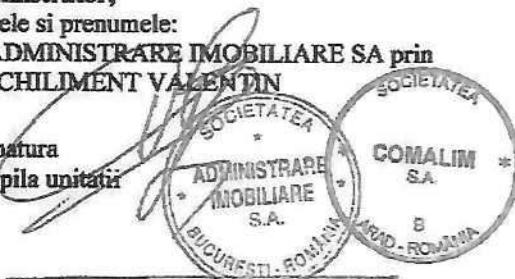
Situatiile financiare de la pagina 1 la pagina 43 au fost autorizate de Consiliul de Administratie pentru aprobarea AGA la data de 23.03.2023.

Administrator,

Numele si prenumele:

SC ADMINISTRARE IMOBILIARE SA prin  
TIC-CHILIMENT VALENTIN

Semnatura  
Stampila unitatii



Intocmit,

Numele si prenumele: CIULEAN COSMINA

Calitatea: DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura

Nr. de inregistrare in organismul profesional: 7573

Autoritatea pentru Supravegherea Publica a  
Activitatii de Audit Statutar (ASPAAS)  
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.  
Otopeni, Ilfov - CUI: 41617624  
Registrul Public Electronic: FA204/232/20



**SC COMALIM SA**  
**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

2022


Denumirea elementului	Sold la 1 ianuarie 2022	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2022
		Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
Capital subscris	3.150.455	-	-	-	-	3.150.455
Patrimoniul regiei	-	-	-	-	-	-
Primo de capital	4.363.108	-	-	-	-	4.363.108
Rezerve din reevaluare	19.692.732	949.931	-	10.019.483	9.971.775	10.623.180
Rezerve legale	630.091	-	-	-	-	630.091
Rezerve statutare sau contractual	-	-	-	-	-	-
Rezerve reprezentand surplusul realizat din reevaluare	-	-	-	-	-	-
Alte rezerve	1.235.080	3.123	3.123	-	-	1.238.203
Actiuni proprii	-	-	-	-	-	-
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	-	-	-	-	-	-
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	-	-	-	-	-	-
Rezultat reportat an 2021	-	809.639	809.639	809.639	809.639	-
Rezultatul reportat reprezentand surplus realizat din rezerve impozitat	1.610.592	10.597.384	10.597.384	-	-	12.207.976
Rezultatul reportat reprezentand surplus realizat din rezerve neimpozitat	919.038	9.971.775	9.971.775	10.597.384	10.597.384	293.429
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	-	-	-	-	-	-
Rezultatul reportat provenit din trecerea la aplicarea reglementarilor contabile conforme cu Directiva a patra a Comunitatilor Economice Europene	-	-	-	-	-	-
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	809.639	-611.093	-	809.639	809.639	-611.093
Repartizarea profitului	-	-	-	-	-	-
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>32.410.735</b>	<b>21.720.759</b>	<b>21.381.921</b>	<b>22.236.145</b>	<b>22.188.437</b>	<b>31.895.348</b>

Situatiile financiare de la pagina 1 la pagina 43 au fost autorizate de Consiliul de Administratie pentru aprobarea AGA la data de 23.03.2023.

Administrator,

Numele si prenumele:

SC ADMINISTRARE IMOBILIARE SA prin TIC-CHILIMENI VALENTIN

Semnatura 

Intocmit,

Numele si prenumele: CIULEAN COSMINA

Calitatea: DIRECTOR ECONOMIC



Atestatarea pentru Supravegherea Publica,  
 Activitatea de Audit Solicitata (ASAAAS)  
 Firma de Audit: ARVA CONSULTING S.  
 Denumirea: ARVA CONSULTING S.  
 Registrul Public al Firmelor de Audit: FA/004/15/2019

**SC COMALIM SA**  
**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
 Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022  
 (toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

2021

Denumirea elementului	Sold la 1 ianuarie 2021	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2021
		Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
Capital subscris	3.150.455	-	-	-	-	3.150.455
Patrimoniul regiei	-	-	-	-	-	-
Prime de capital	4.363.108	-	-	-	-	4.363.108
Rezerve din reevaluare	19.757.557	400.102	-	215.802	205.871	19.757.557
Rezerve legale	630.091	-	-	-	-	630.091
Rezerve statutare sau contractual	-	-	-	-	-	-
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-
Alte rezerve	1.218.281	16.799	7.672	-	-	1.218.281
Actiuni proprii	-	-	-	-	-	-
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	-	-	-	-	-	-
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	-	-	-	-	-	-
Rezultat raportat an 2016	-	-	-	-	-	-
Rezultatul raportat reprezentand surplus realiz din rezerve impozitat	-	790.942	790.942	790.942	790.942	-
Rezultatul raportat reprezentand surplus realiz din rezerve neimpozitat	Sold C	3.457.809	-	-	-	1.610.592
Rezultatul raportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold D	-	-	1.847.217	1.847.217	-
Rezultatul raportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold C	799.395	220.276	100.633	100.633	919.038
Rezultatul raportat provenit din rezecerea la aplicarea reglementarilor contabile conforme cu Directiva a patra a Comunitatilor Economice Europene	Sold D	-	-	-	-	-
Profiul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C	790.942	809.639	-	790.942	809.639
Repartizarea profitului	Sold D	-	-	-	-	-
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>34.167.638</b>	<b>2.237.758</b>	<b>1.013.612</b>	<b>3.994.661</b>	<b>3.750.010</b>	<b>32.410.735</b>

**SC COMALIM SA**  
**SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR**  
 Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022  
 (toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Metoda indirecta

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	2021	2022
A	1	2
<b>Fluxuri de numerar din activitati de exploatare:</b>		
Profit brut	836.891	1.083.735
<b>Ajustari pentru:</b>		
Amortizare si ajustari de depreciere privind imobilizarile corporale si necorporale	507.834	503.188
Ajustari de depreciere privind activele circulante		
Cheltuieli de exploatare privind provizioanele		6.156
Venituri de exploatare privind provizioanele	-6.926	-
Veniturile din dobanzi	-58.007	-224.997
Cheltuieli privind dobanzile	-	-
Venituri/Cheltuieli privind diferentele de curs valutar	-	-
Pierdere/(Profit) din vanzarea respectiv casarea imobilizarilor corporale si necorporale	-	-316.400
Venituri/Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale	10.990	-9.105
Cheltuieli cu impozitul pe profit/venit	27.252	21.090
Alte venituri din exploatare	-20.970	-95.913
<b>Profitul din exploatare inainte de schimbari in capitalul circulant</b>	<b>1.297.064</b>	<b>967.754</b>
<b>Descrestere / (Crestere) a creantelor comerciale si de alta natura</b>	<b>48.335</b>	<b>-24.241</b>
Unitati de fond	-	-
(Descrestere) / Crestere a datoriilor comerciale si de alta natura	261.558	298.732
Descrestere/(Crestere) alte active (cheltuieli in avans)	-376	8.429
(Descrestere)/Crestere alte active (venituri in avans, proviz)	26.374	-122.121
<b>Numerar generat din exploatare</b>	<b>1.632.955</b>	<b>1.128.553</b>
Impozit pe profit platit/venit	-27.215	-28.259
<b>Numerar generat din activitati de exploatare</b>	<b>1.605.740</b>	<b>1.100.294</b>
<b>Fluxuri de numerar din activitati de investitie:</b>		
Plati pentru achizitii de imobilizari corporale si necorporale (inclusiv cele in regie proprie)	-13.396	-14.705
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale si necorporale		15.528.555
Plati pentru achizitionarea de unitati de fond		
Dobanzi incasate	82.124	174.667
<b>Numerar net din activitati de investitie</b>	<b>68.728</b>	<b>15.688.517</b>
<b>Fluxuri de numerar din activitati de finantare:</b>		
Incasari din imprumuturi	-	-
Acordari de imprumuturi	-	-
Plata datoriilor aferente leasingului financiar	-	-
Dividende platite	-2.721.993	-806.516
Dividende incasate	12	3
<b>Flux de numerar net din activitati de finantare</b>	<b>-2.721.981</b>	<b>-806.513</b>
<b>Descresterea / cresterea neta a numerarului si echivalentelor de numerar</b>	<b>-1.047.513</b>	<b>15.982.298</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la inceputul exercitiului financiar</b>	<b>5.514.819</b>	<b>4.467.306</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul exercitiului financiar</b>	<b>4.467.306</b>	<b>20.449.604</b>

Situatiile financiare de la pagina 1 la pagina 43 au fost autorizate de Consiliul de Administratie pentru aprobarea AGA la data din 23.03.2023

Administrador,  
 Numele si prenumele  
 SC ADMINISTRARE IMOBILIARE SA prin  
 TIC-CHILIMENT VALENTIN

Intocmit,  
 Numele si prenumele CIULEAN COSMINA  
 Calitatea DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura  
 Stampila unitatii

Autoritatea pentru Supravegherea Publica  
 Activitati de Audit Statutar (ANSPAS)  
 Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.  
 Căpâceni, Ilfov - CUI: 41614604  
 Registrul Public Electronic: FA2061212120

Semnatura  
 Nr. de inreg. in organismul profesional 7573



**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

**Informatii despre Societate**

**Constituire:** SC COMALIM SA a fost infiintata in anul 1991 ca societate comerciala pe actiuni cu capital integral privat si functioneaza in baza Legii 31/1990.

**Sediul societatii:** Arad, str. Ursului nr.21, judetul Arad, tel: 0257 255 532, fax: 0257 283 583

**Numarul de inregistrare de la Oficiul Registrului Comertului:** J02/29/1991

**Codul Unic de Inregistrare fiscala:** RO 1681776

**Reprezentantul legal:** Director general – Scobercia Octavian

**Presedinte Consiliu de Administratie – SC Administrare Imobiliare SA prin Tic-Chiliment Valentin.**

**Consiliul de administratie**

Administrarea si coordonarea activitatii in anul 2022 a fost realizata de Consiliul de Administratie ales de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor in urmatoarea componenta astfel:

SC ADMINISTRARE IMOBILIARE SA, prin reprezentant Tic-Chiliment Valentin – Presedinte;

Sferdian Teodora – membru CA;

Nasra Gabriel-Horia – membru CA.

Directorul general asigura conducerea curenta a societatii, urmarind indeplinirea obiectivelor stabilite de Consiliul de Administratie.

Obligatiile si atributiile directorului general sunt stabilite in Contractul de mandat.

La data de 31 decembrie 2022, respectiv 31.12.2021, administratorii societatii aveau incheiate contracte de asigurare de raspundere civila.

Pe parcursul exercitiului financiar 2022 si 2021, Societatea a acordat membrilor Consiliului de administratie indemnizatii conform hotararii Adunarii Generale a Actionarilor.

Consiliul de Administratie s-a intrunit conform prevederilor Legii 31/1991 actualizata si modificata, analizand si hotarand modul de derulare a activitatii Societatii conform atributiilor care ii revin potrivit legii, statutului societatii si contractului de administrare.

Societatea a desfasurat activitati economice in urmatoarele locatii:

- Timisoara, judetul Timis – str. Armoniei nr.27
- Arad, judetul Arad – in urmatoarele locatii: str. Campul Linistii nr.1, str. Campul Linistii nr.5, str. Fecioarei nr.18 si str. Ursului nr.21

Obiectul principal de activitate inregistrat in Actul Constitutiv al Societatii este reprezentat de: 4632 – Comert cu ridicata al carniii si produselor de carne, conform actului constitutiv.

Activitatea preponderenta, cu pondere principala in cifra de afaceri este cea de: Inchiriere si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate – Cod CAEN 6820 (100% conform notei 4 Analiza Rezultatului din exploatare).

Actiunile Societatii sunt admise la tranzactionare si sunt listate la sistemul alternativ de tranzactionare administrat de Bursa de valori Bucuresti.

Valoarea totala de piata la 31.12.2022 este de 19.910.875,60 lei. Valoarea unei actiuni – simbol 'MALI' la data ultimei tranzactii (16.12.2022) este de 15,80 lei.

**Principii, politici si metode contabile**

**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

**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 principiului 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

Societatea aplica aceleasi 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 efectuarii platii acestor venituri si cheltuieli.

Principiul intangibilitatii exercitiului

Bilantul de deschidere pentru exercitiul financiar 2022 corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar 2021.

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.

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.

**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

**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 2021 si 31 decembrie 2022, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022
LEU/USD	4,3707	4,6346
LEU/EUR	4,9481	4,9474

**c) Bazele contabilitatii**

Acestea sunt situatiile financiare individuale ale SC COMALIM SA intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata 2008);
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare („OMF 1802/2014”).

Ordinul 1802/2014 cu modificarile ulterioare intrat in vigoare incepand cu 1 ianuarie 2016 inlocuieste Ordinul 3055/2009. Ca urmare, situatiile financiare aferente anului 2022 au fost pregatite in conformitate cu acesta.

Situatiile financiare cuprind:

- Bilant
- Cont de profit si pierdere
- Situatiile modificarilor capitalului propriu
- Situatiile 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 OMF 1802/2014.

**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

Aceste situatii financiare sunt prezentate in lei ("RON") 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. 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

**d) Situatii comparative**

Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2022 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2021. 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 evidentiate la cost, mai putin amortizarea cumulata si pierderile din depreciere, cu exceptia terenurilor si cladirilor care sunt evidentiate la valoarea reevaluată prin metoda: abordarii prin venit – pentru amplasamentele din Arad, Lipova, Oradea si Timisoara; abordarii prin valoare de piata – pentru terenul liber din Bucuresti si apartamentul din Bucuresti, mai putin amortizarea cumulata.

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.

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 imobilizarile 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 imobilizari 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 imobilizarea, atunci cand aceste sume pot fi estimate credibil si Societatea are o obligatie legata de demontare, mutare a imobilizarii corporale si de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea si mutarea imobilizarii 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 locatarului (vanzare sau alt mod de cedare).

## **SC COMALIM SA**

### **NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**

**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**

*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

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. Imobilizarile 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.

#### Cedarea si casarea

O imobilizare 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 imobilizari corporale, sunt evidentiata distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobilizarii 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 imobilizari 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.

#### *(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 necolectabile. 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 sunt identificate.

### **h) Numerar si echivalente numerar**



Disponibilitatile si alte valori echivalente sunt reprezentate de numerarul existent in conturile bancare (inclusiv depozitele bancare pe diferite termene) si in casierie, precum si de alte valori echivalente in numerar.

Echivalentele de numerar sunt considerate investitiile pe termen scurt, cu grad inalt de lichiditate, care pot fi usor transformate in numerar.

**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 salariatii.

**j) Pierderi de valoare**

Ajustările 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.

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**

Actiunile emise sunt clasificate in capitaluri proprii.

Capitalul social compus din actiuni 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 de la sfarsitul anului 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 urmator 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 urmator dupa adunarea generala a actionarilor care a aprobat repartizarea profitului, prin inregistrarea sumelor reprezentand dividende cuvenite actionarilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii. Asupra inregistrarilor efectuate cu privire la repartizarea profitului nu se poate reveni.

**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

**l) 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.

**m) Imprumuturi**

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita. Costurile aferente obtinerii imprumuturilor sunt inregistrate ca si cheltuieli in avans si amortizate pe perioada imprumutului atunci cand sunt semnificative.

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 impreuna cu dobanda preliminara la data bilantului contabil in „Sume datorate institutiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

**n) Contracte de leasing**

Societatea nu are incheiate 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 leasingului 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.

Actiunile capitalizate in cadrul unui contract de leasing financiar sunt amortizate pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similare.

*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 operational in derulare la finele anului 2022.

**o) 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 probabila, 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 facturarii, respectiv acordate ulterior facturarii, indiferent de perioada la care se refera, se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terți. In cazul in care reducerile comerciale reprezinta evenimente

**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

ulterioare datei bilantului, acestea se înregistrează la data bilantului în contul 408 << Furnizori- facturi nesosite>>, respectiv contul 418 <<Clienți –facturi de întocmit>> și se reflectă în situațiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea dacă sumele respective se cunosc la data bilantului.

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

Veniturile pentru toate bunurile livrate și serviciile efectuate sunt recunoscute atunci când se transferă proprietatea, respectiv la livrarea produselor sau la prestarea serviciilor. Evidențierea veniturilor se face la valoare netă (fără TVA și eventuale alte taxe de vânzare). Veniturile se înregistrează pe baza contabilității de angajament. La data bilantului se recunosc ca și venituri ale perioadei numai cele aferente exercitiului financiar respectiv, delimitarea pe exerciții făcându-se prin contul de venituri în avans, când este cazul.

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

*Prestarea serviciilor*

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute în perioada în care au fost prestate.

Veniturile din chirii sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, liniar pe perioada contractului de închiriere.

**p) Rezultatul financiar**

Rezultatul financiar include veniturile din dobânzi de primit pentru depozitele constituite de societate la banca. Principiul separării exercitiilor financiare este respectat pentru recunoașterea acestor tipuri de cheltuieli și venituri.

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.

**q) Instrumente financiare**

Un instrument financiar reprezintă orice contract ce generează simultan un activ financiar pentru o entitate și o datorie financiară sau un instrument de capitaluri proprii pentru cealaltă entitate.

**r) Impozite și taxe**

Societatea înregistrează impozit pe venit curent în conformitate cu legislația română în vigoare la data situațiilor financiare. Datoriile legate de impozite și taxe sunt înregistrate în perioada la care se referă.

**s) Estimări**

Întocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMF 1802/2014 cere conducerii Societății să facă estimări și ipoteze care afectează valorile raportate ale activelor și pasivelor, prezentarea activelor și datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare și veniturile și cheltuielile raportate pentru respectiva perioadă. Cu toate că aceste estimări sunt făcute de către conducerea Societății pe baza celor mai bune informații disponibile la data situațiilor financiare, rezultatele realizate pot fi diferite de aceste estimări.

**t) Erori contabile**



**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

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 omisiumi 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.

**u) 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:

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:

**SC COMALIM SA**

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**

**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**

*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

- 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 și sotia sau partenerul de viață al persoanei respective;
- b) copiii sotiei sau ai partenerului de viață 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.

**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

**NOTA 1: Active imobilizate**

Denumirea elementului de imobilizare	Valoarea bruta						Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere)				Valoare neta contabila		
	Sold la 1 ian 2022	Cresteri	Reevaluare	Cedari	Transfer	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 1 ian 2022	Amortizare	Transfer	Cedari	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 1 ian 2022	Sold la 31 decembrie 2022
0	1	2	3	4	5	6 = 1 + 2 + 3 - 4 - 5	7	8	9	10	11 = 7 + 8 - 9 - 10	12 = 1 - 7	13 = 6 - 11
a) Imobilizari necorporale													
Alte imobilizari necorporale	4.347					4.347	4.347	1			4.347	0	0
<b>Total imobilizari necorporale</b>	<b>4.347</b>					<b>4.347</b>	<b>4.347</b>				<b>4.347</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
b) Imobilizari corporale													
Terenuri													
Constructii													
Instalatii tehnice si masini	362.175			232.650		129.525	290.365	11.699		179.929	122.135	71.810	7.390
Alte instalatii, utilaje si mobilier	145.628	14.705		119.769		40.564	123.780	7.052		94.195	36.637	21.848	3.927
Investitii imobiliare	27.034.933	9.085	933.167	15.618.296		12.378.889	0	0		0	0	27.034.933	12.378.889
Imobilizari corporale in curs de executie	0	9.563		0		9.563						0	9.563
Investitii imobiliare in curs de executie	18.088	14.705		3.303	14.705	14.785						18.088	14.785
<b>Total imobilizari corporale</b>	<b>27.560.824</b>	<b>48.658</b>	<b>933.167</b>	<b>15.974.018</b>	<b>14.705</b>	<b>12.573.326</b>	<b>414.145</b>	<b>18.751</b>		<b>274.124</b>	<b>156.772</b>	<b>27.146.679</b>	<b>12.414.556</b>
c) Imobilizari financiare	1.553.910					1.553.910						1.553.910	1.553.910
<b>Total</b>	<b>29.119.081</b>	<b>48.658</b>	<b>933.167</b>	<b>15.974.018</b>	<b>14.705</b>	<b>14.131.583</b>	<b>418.492</b>	<b>18.751</b>		<b>274.124</b>	<b>163.119</b>	<b>28.700.589</b>	<b>13.968.464</b>

**NOTA 1: Active imobilizate**

**1.1. Imobilizari necorporale**

Imobilizarile necorporale cuprind licente, respectiv web site-ul societatii, avand la data de 31 decembrie 2022 valoarea neta contabila de 0 lei (31 decembrie 2021: 0 lei). Aceste cheltuieli sunt amortizate pe o perioada cuprinsa intre 1 si 5 ani.

**1.2. Imobilizari corporale**

Terenurile detinute de societate la 31 decembrie 2022 sunt in suprafata de 45.979 mp.

Valoarea terenurilor in sold la data de 31 decembrie 2022 dupa reevaluare este de 10.354.958 lei (31 decembrie 2021: 17.221.353 lei). Aceasta scadere in suma de 6.866.395 lei se datoreaza in principal vanzarii activului situat in Arad str. Campul Linistii nr.1 si ultimei reevaluari efectuate in anul 2022.

Valoarea constructiilor in sold la 31 decembrie 2022, dupa reevaluare este in suma de 2.023.932 lei (31 decembrie 2021: 9.813.581 lei). Aceasta scadere in suma de 7.789.649 lei se datoreaza in principal vanzarii activului situat in Arad str. Campul Linistii nr.1 si ultimei reevaluari efectuate in anul 2022.

In anul 2022, Societatea a inregistrat cresteri de valoare din reevaluare si din investitii in suma de 976.957 lei pentru constructii, instalatii tehnice si masini.

-in cursul anului 2022 s-au facut, modernizari la sistemele de paza in suma de 14.705 lei,  
-diferente din reevaluare au fost in suma de 953.167 lei din care: 877.381 lei (terenuri), 66.681 lei (cladiri si constructii speciale).

Reducerile de valoare pentru terenurile, constructiile, instalatiile tehnice si masini sunt in suma de 15.970.715 lei si se compun din urmatoarele:

- anulara amortizarii pentru cladirile si constructiile care au fost reevaluate la decembrie 2022 in suma de 121.658 lei
- descarcare de gestiune aferenta vanzarii activului situat in Arad str. Campul Linistii nr.1 in suma de 15.845.944 lei (cont 6583 – 15.212.155 lei si cont 281 – 633.789 lei)
- casari in suma de 3.113 lei

**Reevaluarea imobilizarilor corporale**

La data de 31 decembrie 2022, a avut loc o reevaluare a terenurilor, constructiilor si echipamentelor, apartinand Societatii de catre un expert evaluator SC SVN Research & Valuation Advisors SRL, in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor 1802/2014 cu modificarile ulterioare si standardele nationale de evaluare emise de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania. Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justa luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata.

In cazul in care terenul si constructiile ar fi fost contabilizate folosind metoda costului istoric, valoarea contabila neta ar fi fost dupa cum urmeaza:

-lei-

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022
Cost istoric care se compune din:	11.218.944	2.625.723
Terenuri	1.293.710	411.338

**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
 Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022  
 (toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Constructii	9.925.234	2.214.385
Reevaluari care se compun din:	19.250.280	13.309.115
Terenuri	15.927.644	9.943.619
Constructii	3.322.636	3.365.496
Amortizari cumulate care se compun din:	3.434.291	3.555.949
Terenuri	0	0
Constructii	3.434.291	3.555.949
Valoare contabila neta care se compune din:	27.034.933	12.378.889
Terenuri	17.221.353	10.354.957
Constructii	9.813.580	2.023.932

Reducerea valorii contabile nete cu suma de 14.656.044 lei intre 12.378.889 lei si 27.034.933 lei – o reprezinta scoatere din evidenta a activului situat in Arad str. Campul Linistii nr.1 ca urmare a vanzarii efectuate in data de 05.12.2022 cat si reevaluarii efectuate la 31.12.2022.

Sinteza reevaluarii pe conturi se prezinta astfel:

Simbol/Denumire cont	Rezultatul din reevaluare total din care:	Anulat amortizare-cont 281	Marire de valoare – cont 105	Scadere de valoare – cont 105	-lei-	
					Marire de valoare – cont 755	Scadere de valoare – cont 655
215.1- Terenuri	877.381	-	877.381	-	-	-
215.2 – Constructii	75.786	-121.658	72.550	-5.869	9.105	-
<b>TOTAL</b>	<b>953.167</b>	<b>-121.658</b>	<b>949.931</b>	<b>-5.869</b>	<b>9.105</b>	<b>-</b>

**Altele**

Valoarea bruta contabila a imobilizarilor corporale complet amortizate la 31 decembrie 2022 este de 149.747 lei (2021: 208.082 lei)

**Imobilizari financiare**

Detaliile despre entitatile in care Societatea detine imobilizari financiare:

Nume societate	Natura relatiei	Valoare nominala 31.12.2021	Valoare nominala 31.12.2022	Procent de detinere la 1 ianuarie 2022	Procent de detinere la 31 decembrie 2022	Valoarea investitiei la 1 ianuarie 2022	Valoarea investitiei la 31 decembrie 2022	Entitate listata (Da/Nu)
SC ADMINISTRARE IMOBILIARE SA Bucuresti	Administrare societate	3524 actiuni x 2,50 lei	3524 actiuni x 2,50 lei	0,82%	0,82%	8.810	8.810	Nu
SIF IMOBILIARE PLC CIPRU	Actionar	1 actiune x100 lei	1 actiune x 100 lei	0,01%	0,01%	100	100	Da
	<b>Total Titluri in entitati afiliate</b>	<b>15.974</b>	<b>8.910</b>			<b>8.910</b>	<b>8.910</b>	



**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

SC ROCOMBI SA Bucuresti	Actionar	300 actiuni x 10 lei	300 actiuni x 150 lei	4,76%	4,76%	45.000	45.000	Nu
	Total interese de participare	45.000	45.000			45.000	45.000	
	Total general	53.910	53.910			53.910	53.910	

Detaliile despre soldurile la incheierea exercitiului financiar si tranzactiile din timpul anului curent cu entitatile afiliate si alte parti legate sunt incluse in Nota 10.2.

La 31 decembrie 2022, Societatea detinea si imobilizari financiare in valoare de 1.500.000 lei constand in titluri de plasament.

**NOTA 2:**

**Situatia activelor circulante**

**Creante**

La 31 decembrie 2022 creantele Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Creante	1 ianuarie 2022	31 decembrie 2022	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2022	
				Sub 1 an	Peste 1 an
	Creante comerciale				
1	Creante comerciale - cu entitatile afiliate / alte parti legate	0	0		-
2	Creante comerciale - terti	343.006	234.463		-
3	<b>Total creante comerciale</b>	<b>343.006</b>	<b>234.463</b>		-
4	Ajustari de depreciere pentru creante comerciale	21.795	21.795		-
5=3-4	<b>Creante comerciale, net</b>	<b>321.211</b>	<b>212.668</b>		-
	Alte creante si debite				
6	Sume de incasat de la entitatile afiliate				-
7	Sume de incasat de la entitati cu interese de participare si alte parti legate				
8	Alte creante si debite	80.371	213.155		-
9	<b>Total alte creante</b>	<b>80.371</b>	<b>213.155</b>		-
10	Ajustari de valoare pentru alte creante	0			-
11=9-10	<b>Alte creante, net</b>	<b>80.371</b>	<b>213.155</b>		-
13=5+11	<b>Total creante comerciale si alte creante</b>	<b>401.582</b>	<b>425.823</b>		-

Pentru conditii si termene privind creantele de la partile afiliate / legate, a se vedea Nota 10.2.

Creantele comerciale au in general, un termen de plata intre 15-30 de zile si pentru restante se calculeaza penalitati. La 31 decembrie 2022, creantele comerciale sunt in suma de 212.668 lei (31 decembrie 2021:

**SC COMALIM SA****NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE****Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022***(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

321.211 lei) si cuprind in principal sume datorate de catre clientii Societatii, in principal din activitatea de inchiriere a spatilor.

**Creantele comerciale, in suma de 212.668 lei sunt enumerate mai jos:**

- avansuri servicii evaluare active – SC SVN Research & Valuation Advisors SRL SRL – in suma de 3.087 lei
- clienti curenti – cont 4111 – la 31 decembrie 2021 sunt in suma de 142.533 lei (31 decembrie 2021: 250.897 lei). Principalii clienti sunt: VON MEISTER SRL, DZ BASIC TECHNOLOGY SRL, ELPEX TECHNOLOGY SRL.
- clienti incerti – cont 4118 – in suma de 21.795 lei (31 decembrie 2021: 21.795 lei)
- bilete la ordin primite in contul garantiei de la clienti – cont 413 – in suma de 67.048 lei (31 decembrie 2021: 67.048 lei).
- ajustarile pentru clienti incerti - cont 4911 – sunt in suma de 21.795 lei (31 decembrie 2021: 21.795 lei).

**Alte creante, in suma de 213.155 lei la 31.12.2022, cuprind urmatoarele:**

- sume datorate de catre debitori diversi in suma de 118.085 lei (31 decembrie 2021: 65.993 lei) reprezentan suma facturata de catre furnizorii de utilitati pentru luna decembrie 2022 ce se vor refactura in cursul lunii ianuarie 2023.

- alte creante in legatura cu bugetul statului in suma de 95.070 lei la 31 decembrie 2021 (31 decembrie 2020: 14.378 lei) suma de 51.322 lei reprezentand TVA de recuperat aferenta lunii decembrie 2022, suma de 5.711 lei reprezentand TVA neexigibil aferent furnizorilor neachitati la sfarsitul lunii decembrie 2022, care sunt inregistrati in Registrul persoanelor cu TVA la incasare, suma de 1.270 lei de recuperat de la FNUASS aferenta concediilor medicale achitate si suma de 36.766 lei reprezentand impozit pe dividende retinut de la un actionar nerezident si care a fost achitat la bugetul statului, pentru care s-a primit cu intarziere documentele de atestare a scutirii (suma va fi compensata in cursul anului 2022 cu alte obligatii care se platesc in contul unic).

Linia de alte creante este detaliata in tabelul urmatoar:

Creante	1 ianuarie 2022	31 decembrie 2022	Termen de lichiditate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Creante cu partile afiliate	-	-	-	-	-
Alte creante cu bugetul statului	14.378	95.070	95.070	-	-
Alte creante	65.993	118.085	118.085	-	-
<b>Total alte creante</b>	<b>80.371</b>	<b>213.155</b>	<b>213.155</b>	-	-
Ajustari de valoare pentru alte creante	0	0	0	-	-
<b>Alte creante, net</b>	<b>80.371</b>	<b>213.155</b>	<b>213.155</b>	-	-

La 31 decembrie 2022, creantele indoielnice avand o valoare de 0 lei (2021: 0 lei) au fost ajustate pentru depreciere in totalitate. Miscarile in ajustarile pentru depreciere a creantelor au fost urmatoarele:

Ajustari pentru deprecierea creantelor	An 2021	An 2022
Sold la 1 ianuarie	28.721	21.795
Sume trecute pe cheltuiala		
Reversari in timpul anului	6.926	0
<b>Sold la 31 decembrie</b>	<b>21.795</b>	<b>21.795</b>

**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

**NOTA 3: Datorii**

La 31 decembrie 2022 datoriile Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Datorii	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2022		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
1	Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni	-	-	-	-	-
2	Sume datorate institutiilor de credit	-	-	-	-	-
3	Avansuri incasate in contul comenzilor	-	-	-	-	-
4	Datorii comerciale - furnizori entitati afiliate si alte parti legate	-	-	-	-	-
5	Datorii comerciale - furnizori terti	120.708	336.001	336.001	-	-
<b>6=3+4+5</b>	<b>Total datorii comerciale</b>	<b>120.708</b>	<b>336.001</b>	<b>336.001</b>		
7	Efecte de comert de platit					-
8	Sume datorate entitatilor afiliate	-	-	-	-	-
9	Sume datorate entitatilor cu interese de participare si alte parti legate					-
10	Alte datorii inclusiv datorii fiscale si datorii privind asigurari sociale	872.118	2.554.162	2.554.162		-
<b>11=8+9+10</b>	<b>Total alte datorii</b>	<b>872.118</b>	<b>2.554.162</b>	<b>2.554.162</b>		
<b>12</b>	<b>Total datorii curente</b>	<b>992.826</b>	<b>2.890.163</b>	<b>2.890.163</b>		

La 31 decembrie 2022, datoriile Societatii sunt:

**Datorii comerciale - in suma de 336.001 lei se compun din:**

- furnizori si conturi asimilate in suma de 158.728 lei (31 decembrie 2019: 106.755 lei) si reprezinta in principal datorii curente fata de furnizorii de utilitati, servicii si materiale. Principalii furnizori sunt: SC Enel Energie SA, SC CET HIDROCARBURI SA, SC EON ENERGIE SA, SC COMPANIA DE APA SA;
- estimarea consumului de apa aferent lunii decembrie 2022 in suma de 296 lei, estimarea consumului de energie electrica in suma de 170.126 lei, estimarea serviciului de evaluare active pentru valoarea justa la data de 31.12.2021, in suma de 6.184 lei efectuat de catre SC SVN Research & Valuation Advisors SRL.
- sume incasate in plus de la clienti a caror valoare este 666 lei

**Alte datorii - in suma de 2.554.162 lei se compun din:**

- garantiile primite de la chiriasii societatii sunt in suma de 619.588 lei (31 decembrie 2021: 577.664 lei)
- datoriile fata de personalul societatii reprezinta datoriile curente aferente lunii decembrie 2022 in suma de 13.613 lei, care au fost achitate in cursul lunii ianuarie 2023
- garantiile gestionar existente in sold la 31.12.2022 in suma de 6.763 lei



**SC COMALIM SA****NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

- impozitele si taxele sunt reprezentate de catre datoriile fata de bugetele asigurarilor si protectiei sociale, impozitul pe venitul din salarii, toate in suma de 28.316 lei. Acestea au fost achitate in cursul lunii ianuarie 2023.
- impozit pe profit aferent trimestrului IV 2022 in suma de 1.673.738 – scadenta la plata in data de 25.06.2023
- dividende de plata (aferele anului 2019 in suma de 38.809 lei, respectiv anului 2020 in suma de 132.604 lei si anului 2021 in suma de 40.731 lei)

Linia de alte datorii este detaliata in tabelul urmatoar:

Datorii	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Salarii si datorii asimilate	45.176	48.692			-
Datorii catre actionari - dividende	209.872	212.144			-
Impozit pe profit/venit	7.169	1.673.738			
TVA de plata	32.237	0			-
Garantii chirii	577.664	619.588			-
Datorii contract de leasing	0	0			-
<b>Total</b>	<b>872.118</b>	<b>2.554.162</b>			-

**NOTA 4: Provizioane****Cheltuieli de exploatare privind provizioanele**

Societatea a constituit provizioane pentru concedii de odihna neefectuate in cursul anului 2022 in suma de 6.156 lei.

**Nota 5: Venituri in avans**

Veniturile in avans reprezinta chiriile ce s-au facturat in decembrie 2022 pentru luna ianuarie 2023 si sunt in suma de 60.867 lei, inregistrand o diminuare de 122.121 lei la 31.12.2022 fata de 31.12.2021 (182.988 lei).

**NOTA 6: Participatii si surse de finantare****Capital social**

	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022
	Numar	Numar
Capital subscris actiuni ordinare	1.260.182	1.260.182
	RON	RON
Valoare nominala actiuni ordinare	2,50	2,50
	RON	RON
Valoare capital social	3.150.455	3.150.455

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 31 decembrie 2022, respectiv 31.12.2021.

**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

**Structura actionariatului**

	Sold la 1 ianuarie 2021	%	Sold la 31 decembrie 2021	%
SIF IMOBILIARE PLC CIPRU	1.148.927	91,17	1.148.927	91,17
Alti actionari	111.255	8,83	111.255	8,83

Societatea nu are actiuni rascumparabile la 31 decembrie 2022.

**NOTA 7: Rezerve**

Rezerva legala este complet constituita.

Societatea COMALIM SA a avut ultima reevaluare in anul 2022, soldul rezervelor din reevaluare au scazut per total cu 9.069.552 lei, datorita in principal transferului rezervelor in rezultatul reportat ca urmare a vanzarii activului situat in Arad, str. Campul Linistii nr.1 in valoare de 9.760.291 lei, respectiv cresterea rezervelor in urma reevaluarii la 31.12.2022 care a fost de 944.062 lei ( la terenuri a crescut cu 877.381 lei, respectiv la cladiri au crescut cu 66.681 lei), o diferenta negativa de 211.484 lei reprezinta transferul rezervelor in rezultatul reportat in cursul anului pe masura amortizarii.

**NOTA 8: Analiza rezultatului din exploatare**

	Exercitiul financiar 2021	Exercitiul financiar 2022
1. Cifra de afaceri neta	2.579.604	2.559.204
2. Alte venituri din exploatare aferente activitatii de baza		
3.Total venituri aferente activitatii de baza (1+2)	2.579.604	2.559.204
4. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate, din care (5 + 6)	1.476.880	1.375.901
5. Cheltuielile activitatii de baza	969.046	872.713
6. Cheltuieli indirecte de productie	507.834	503.188
7. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (3 - 4)	1.102.724	1.183.303
8. Cheltuieli de desfacere	0	0
9. Cheltuieli generale si de administratie	366.409	420.482
10. Alte venituri din exploatare	42.557	95.914
11. Rezultatul din exploatare (7 - 8 - 9 + 10)	778.872	858.735

Din datele prezentate mai sus, cu privire la indicatorii realizati in anul 2022, se desprind urmatoarele constatari:

1.Cifra de afaceri inregistreaza o diminuare de 20.400 lei de la 2.579.604 lei in anul 2021 la 2.559.204 lei in anul 2022 datorita diminuarii la jumatate a numarului de contracte de inchiriere (de la 62 de contracte in 04.12.2022 la 32 contracte la 31.12.2022) urmare a vanzarii in data de 05.12.2022 a activului situat in Arad str. Campul Linistii nr.1

**SC COMALIM SA****NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

In anul 2022 veniturile din inchirierea spatiilor reprezinta 100% din cifra de afaceri.

2. Cheltuielile activitatii de baza au scazut fata de aceeași perioadă a anului anterior cu 96.333 lei principal datorita reducerii anumitor cheltuieli (ex: cheltuieli cu reparatiile de la 32.159 lei in anul 2021 la 12.371 lei in anul 2022, cheltuieli cu alte servicii prestate de terti de la 82.984 lei in anul 2021 la 77.569 lei in anul 2022).

3. Cheltuielile indirecte de productie au scazut cu 4.646 lei de la 507.834 lei in anul 2020 la 503.188 lei in anul 2022, datorita reducerii amortizarii lunii decembrie 2022, ca urmare a vanzarii activului situat in Arad str. Campul Linistii nr.1.

4. Cheltuielile generale de administratie au crescut cu 54.073 lei de la 366.409 lei in anul 2021 la 420.482 lei in anul 2022.

5. Alte venituri din exploatare au crescut cu 53.357 lei de la 42.557 lei in anul 2021 la 95.914 lei in anul 2022, datorita inregistrarii la venituri, urmare a prescrierii, a dividendelor aferente anului 2018.

**NOTA 9: Repartizarea profitului**

Repartizarea profitului	Exercitiul financiar 2021	Exercitiul financiar 2022
Profit net de repartizat	809.639	-611.093
- rezerva legala		
- alte rezerve		
Profit nerepartizat	809.639	-611.093

**NOTA 10: Informatii privind salariatii, Membrii organelor de administratie, Conducere si supraveghere****10.1 Administratorii, directorii si comisia de supraveghere**

In timpul anului 2022, Societatea a platit urmatoarele indemnizatii membrilor Consiliului de Administratie („C.A.”), conducerii executive si de supraveghere:

	2021	2022
Membri ai C.A.	28.728	28.728
Directorii	197.749	211.458
Comisia de supraveghere	2.000	5.410
Total	228.477	245.596

La 31 decembrie 2022, Societatea nu avea nicio obligatie privind plata pensiilor catre fostii membri ai C.A. si conducerii executive si a comisiei de supraveghere.

In cursul normal al activitatii, Societatea face plati catre institutii ale statului roman in contul pensiilor angajatilor sai. Angajatii societatii sunt membrii ai planului de pensii al statului roman, dar si al planului de pensii privat. Societatea nu opereaza un plan de beneficii dupa pensionare si, deci, nu are nici un fel de alte obligatii referitoare la pensii. Mai mult, Societatea nu este obligata sa ofere beneficii suplimentare angajatilor dupa pensionare.

La incheierea exercitiului financiar nu exista garantii sau obligatii viitoare preluate de Societate in numele administratorilor sau directorilor.

**10.2. Salariatii**

Numarul mediu al salariatilor in anul 2022 a fost de 9 persoane si a evoluat dupa cum urmeaza:

**SC COMALIM SA****NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE****Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022***(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

	2020	2021
Personal conducere	2	2
Personal administrativ	4	4
Personal productie	3	3
<b>Total angajati din care:</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
Administratori	2	2

In cursul anului 2022 numarul de personal mediu a ramas acelasi 9 ca in anul 2021.

Cheltuielile cu salariile si taxele aferente inregistrate in cursul anului 2021 si 2022 sunt urmatoarele:

	2021	2022
Cheltuieli cu salariile	367.411	441.393
Cheltuieli cu asigurarile sociale	10.576	11.150
Alte cheltuieli privind personalul (tichete de masa)	22.480	27.885
Administratori	28.728	28.728
<b>Total</b>	<b>429.195</b>	<b>481.271</b>

Cheltuielile cu salariile si taxele aferente au crescut in anul 2022 cu suma de 52.076 lei, urmare a modificarilor salariale efectuate la inceputul anului 2022, respectiv a cresterii valorii nominale a tichetului de masa la mijlocul acestui an .

**NOTA 11: Alte informatii****11.1. Informatii privind relatiile cu entitatile afiliate si alte parti legate****11.1.1. Natura tranzactiilor cu entitatile afiliate si alte parti legate**

Nume societate	Natura relatiei	Tip tranzactii	Tara de origine	Sediu social
SC ADMINISTRARE IMOBILIARE SA	Parte afiliata	Administrare	Romania	Bucuresti

**11.1.2. Creante de la entitatile afiliate / alte parti legate**

	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022
<b>Entitati afiliate:</b>		
SC Administrare Imobiliare SA	0	0
<b>Alte parti legate</b>		
- societati in care sunt interese de participare		
- alte parti legate (e.g. entitati din cadrul grupului)		
- membri cheie ai personalului de conducere		
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**SC COMALIM SA****NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

**11.1.3. Datorii catre entitatile afiliate / alte parti legate**

	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022
<b>Entitati afiliate</b>		
SC ADMINISTRARE IMOBILIARE SA	0	0
<b>Alte parti legate</b>		
- societati in care sunt interese de participare		
-alte parti legate (e.g. entitati din cadrul grupului)		
- membri cheie ai personalului de conducere		
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**11.1.4. Vanzari de bunuri si servicii si/sau active imobilizate catre entitatile afiliate / alte parti legate**

	2021	2022
<b>Entitati afiliate</b>		
<b>Alte parti legate</b>		
- societati in care sunt interese de participare		
-alte parti legate (e.g. entitati din cadrul grupului)		
- membri cheie ai personalului de conducere		
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**11.1.5. Achizitii de bunuri si servicii de la entitatile afiliate / alte parti legate**

	2021	2022
<b>Entitati afiliate</b>		
SC Administrare Imobiliare SA		2.183
<b>Alte parti legate</b>		
- societati in care sunt interese de participare		
-alte parti legate (e.g. entitati din cadrul grupului)		
- membrii cheie ai personalului de conducere		
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>2.183</b>

**11.1.6. Cheltuieli manageriale in legatura cu entitatile afiliate / alte parti legate**

	2021	2022
<b>Entitati afiliate</b>		
SC Administrare Imobiliare SA	373.200	372.000
<b>Alte parti legate</b>		
- societati in care sunt interese de participare		
-alte parti legate (e.g. entitati din cadrul grupului)		
- membri cheie ai personalului de conducere		
<b>Total</b>	<b>373.200</b>	<b>372.000</b>



**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022  
 (toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

**NOTA 11: Alte informatii (continuare)**

Societatea a devenit platitoare de impozit pe profit incepand cu data de 01.10.2022, urmare a vanzarii activului situat in Arad str. Campul Limistii nr1, veniturile depasind plafonul de 1.000.000 euro cf. Art.52 din Codul fiscal.

**11.2. a Informatii despre impozitul pe venit**

	01.01.2022- 30.09.2022
<b>Total venituri</b>	<b>2.109.559</b>
<b>Elemente ce se scad</b>	
Diferente de curs favorabile	0
Venituri din plus inventar	-515
Venituri din provizioane	0
<b>Elemente ce se adauga</b>	
Alte cheltuieli financiare	0
<b>TOTAL BAZA DE CALCUL IMPOZIT VENIT MICROINTREPRINDERI 1%</b>	<b>2.109.044</b>
Impozit pe venit microintreprinderi 1%	21.090
Din care declarat in trim I + trim II + trim III 2022	21.090
Impozit pe venit microintreprinderi datorat la 30.09.2022	0

	01.01.2022- 30.09.2022
Impozit pe venit microintreprinderi de plata la 1 ianuarie	0
Cheltuiala cu impozitul pe venit microintreprinderi in an	21.090
Impozit pe venit platit in anul 2022	21.090
Impozit pe venit de plata la 31 decembrie 2022	0

**11.2. b Informatii despre impozitul pe profit**

		01.10.2022- 31.12.2022
Profit (pierdere) contabil(a)	1	370.029
Rezerva legala	2	-
Alte venituri neimpozabile-provizioane	3	-
Venituri din reevaluare	4	-
<b>Total venituri neimpozabile</b>	<b>5=3+2+4</b>	<b>95.640</b>
Elemente similare veniturilor	6	10.610.567
Cheltuieli nedeductibile	7	37.779
<b>Profit impozabil / Pierdere fiscala pentru anul de raportare</b>	<b>8=1-5+6+7</b>	<b>11.018.375</b>

**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022  
 (toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Pierderea fiscala din anii precedenti	9	
Profit impozabil/Pierdere fiscala de recuperat in anii urmasori	10=8-9	11.018.375
Impozit pe profit curent	10*16%	1.762.940
Bonificatie OUG 153/2020 art. I alin a) - 2%		-35.681
Bonificatie OUG 153/2020 art. I alin a) - 3%		-53.521
Alte elemente	11	
Impozit pe profit inainte de sponsorizari	12=10-11	1.673.738
Reducere impozit pe profit - sponsorizare	13	
Impozit pe profit anual	14	1.673.738
Impozit pe profit declarat pentru anul de raportare	15	0
Impozit pe profit datorat la sfarsitul perioadei	15=13-14	1.673.738

	2022
Impozit pe profit de plata la 1 ianuarie	0
Cheltuiala cu impozitul pe profit in an	1.673.738
Impozit pe profit platit in trim IV 2022	0
Impozit pe profit de plata la 31 decembrie	1.673.738

Impozitul pe profit in suma de 1.673.738 lei este scadent la plata in data de 25.06.2023.

### 11.3.Total Cifra de Afaceri

#### Vanzari pe arii geografice:

	Vanzari in 2021	Vanzari in 2022
Venituri din exploatare la intern	2.622.161	18.192.778
Total venituri din exploatare	2.622.161	18.192.778

Veniturile din exploatare au crescut in anul 2022 cu suma de 15.570.617 fata de anul 2021 din care vanzarea activului situat in Arad str. Campul Linistii nr.1 a fost de 15.528.555 lei.

#### NOTA 11: Alte informatii (continuare)

Cifra de afaceri realizata de catre societate in anul 2022, a fost comparabila cu cea realizata in anul 2021 (2.559.204 lei in anul 2022, fata de 2.579.604 lei in anul 2021).

#### Vanzari pe activitati:

	Vanzari in 2021	Vanzari in 2022
Servicii - chirii	2.582.346	2.559.204
Reduceri comerciale acordate	-2.742	0
Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	0	9.105
Venituri din penalitati si altele	42.557	15.624.469

Veniturile din penalitati si altele au crescut cu suma de 15.581.912 lei urmare a vanzarii activului situat in Arad str. Campul linistii nr.1

### 11.4.Eventimente ulterioare - Nu este cazul

#### **11.6. Cheltuieli de audit si consultanta**

Societatea a încheiat un contract de audit financiar pentru auditarea situațiilor financiare aferente anului 2022.

Toate onorariile plătite se refera la serviciile de audit asupra situațiilor financiare ale Societatii in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/2014.

#### **11.7. Contingente**

##### **11.7.1. 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 tranzactii 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.

#### **NOTA 11: Alte informatii (continuare)**

##### **11.7.2. 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.

#### **11.8. Riscuri financiare**

##### **11.8.1. Riscul ratei dobanzii**

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.

##### **11.8.2. Riscul variatiilor de curs valutar**

Societatea are încheiate contracte de inchiriere raportate la moneda euro, astfel ca valoarea acestora poate fluctua functie de cursul de schimb BNR euro-leu.

##### **11.8.3. Riscul de credit**



**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

Societatea desfasoara relatii comerciale numai cu terti recunoscuti, care justifica finantarea pe credit. Politica Societatii este ca toti clientii care doresc sa desfasoare relatii comerciale in conditii de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Mai mult decat atat, soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o expunere nesemnificativa a Societatii la riscul unor creante neincasabile.

#### **11.9. 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 increderii, 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.

#### **NOTA 11: Alte informatii (continuare)**

#### **11.10. Angajamente**

##### **11.10.1 Garantii acordate tertilor**

Societatea nu are garantii acordate tertilor.

##### **11.10.2 Stocuri**

La 31.12.2022 soldul stocurilor Societatii este de 0 lei.

##### **11.10.3 Casa si conturi la banci**

	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022
Conturi la banci in lei	934.331	356.418
Numerar in casa	15.744	25.624
Depozite bancare	3.517.231	20.067.562
Sume in curs de decontare		
Avansuri de trezorerie		
<b>Total</b>	<b>4.467.306</b>	<b>20.449.604</b>

Sumele aflate in depozite la banci au crescut cu suma de 16.500.000 lei de la 3.500.000 lei la 20.000.000 lei. Unitatile de fond la Fondul de investitii inchis – ACTIVE PLUS suma de 1.500.000 lei, au fost transferate la creante imobilizate in contul 267. Disponibilitatile aflate in banci si numerarul aflat in casierie au scazut cu suma de 568.033 lei.

##### **11.10.4 Alte cheltuieli de exploatare**

In tabelul de mai jos sunt detaliate alte cheltuieli de exploatare dupa natura acestora:

**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

	2021	2022
Cheltuieli cu redeventele, locatiile de gestiune si chirile	0	0
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	2.434	2.150
Cheltuieli cu primele de asigurare	13.409	13.396
Cheltuieli privind comisiunile si onorariile	15.364	211.504
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	32.159	12.371
Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	6.616	8.559
Cheltuieli cu deplasari, detasari si transferari	0	0
Cheltuieli cu transportul de bunuri	3.900	0
Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	1.797	1.839
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	475.484	485.308
<b>Total</b>	<b>551.163</b>	<b>735.127</b>

Alte cheltuieli de exploatare au crescut fata de aceeaasi perioada a anului precedent cu 183.964 lei.

**NOTA 11: Alte informatii (continuare)**

**11.11. Alte cheltuieli de exploatare**

Cheltuielile cu alte servicii de la terti sunt:

	2021	2022
Servicii de audit financiar	12.504	12.343
Servicii de evaluare active - valoare justa	6.541	6.184
Servicii de evaluare active - valoare de impozitare	0	1.715
Servicii de tip abonament pentru programele informatice	1.451	1.903
Costuri cu paza	20.367	30.819
Cheltuieli administrare - ADMINISTRARE IMOBILIARE	372.000	372.000
Cheltuieli cu auditul intern	9.600	9.600
Servicii monitorizare video + reparatii sistem video+lucrari electrice	6.585	2.200
Actualizare plan topografic cu 7 hidranti + intabulare casa pompelor	2.700	9.275
Altele- protectia muncii, ISO 9001, IFB FINWEST, ISCIR, BVB	20.743	27.353
Reparatii spatii frig	3.690	6.516
Servicii retea calculatoare	5.400	5.400
<b>Total</b>	<b>475.484</b>	<b>485.308</b>

**11.12. Analiza principalilor indicatori economico-financiari**

	2021	2022
<b>1. Indicatori de lichiditate</b>		
Indicatorul lichiditatii curente	3,74	6,20
Indicatorul lichiditatii imediate	3,74	6,20
<b>2. Indicatori de risc</b>		
Indicatorul gradului de indatorare	X - nu e cazul	X - nu e cazul

**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022  
 (toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	X – nu e cazul	X – nu e cazul
<b>3. Indicatori de activitate</b>		
Viteza de rotatie a debitelor - clienti (-inclusiv clienti incerti litigii)	40 zile (43 zile)	28 zile (31 zile)
<b>4. Indicatori de profitabilitate</b>		
Viteza de rotatie a creditelor - furnizori	10 zile	19 zile
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,09	0,21
Viteza de rotatie a activelor totale	0,08	0,07
<b>5. Indicatori privind rezultatul pe actiune</b>		
Rentabilitatea capitalului angajat	0,02%	0,03%
Marja bruta din inchirieri	4,52%	4,53%
	Numai pentru societati listate	Numai pentru societati listate
Rezultatul pe actiune	0,62	-
Raportul dintre pretul de piata al actiunii si rezultatul pe actiune	22	-

NOTA 11: Alte informatii (continuare)

**Indicatori de lichiditate**

- Indicatorul lichiditatii curente, reprezinta masura in care pot fi acoperite datoriile curente din activele curente. Valoare recomandata acceptabila – in jurul valorii de 2. Oferă garantia acoperirii datoriilor curente din activele curente.

Indicatorul lichiditatii curente = Active curente / Datorii curente

- Indicatorul lichiditatii imediate, reprezinta masura in care pot fi acoperite datoriile totale exigibile din lichiditati si depozite la vedere. Valoarea trebuie sa fie supraunitara.

Indicatorul lichiditatii imediate = Active curente - Stocuri / Datorii curente

**Indicatori de activitate**

- Viteza de rotatie a debitelor - clienti exprima numarul de zile pana la data la care debitorii isi achita datoriile fata de societate si arata astfel eficacitatea societatii in colectarea creantelor sale. Descresterea numarului de zile in anul 2018 indica o mai buna monitorizare si colectare a creantelor.

Viteza de rotatie a debitelor – clienti = sold mediu clienti / cifra de afaceri x 365

- Viteza de rotatie a creditelor – furnizori exprima numarul de zile de creditare pe care societatea il obtine de la furnizorii sai. Acesta a scazut in anul 2021 datorita diminuarii soldului furnizorilor de imobilizari.

Viteza de rotatie a creditelor – furnizori = sold mediu furnizori / cifra de afaceri x 365

**Indicatori de activitate (continuare):**

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

Viteza de rotatie a activelor imobilizate = cifra de afaceri / imobilizari corporale

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

Viteza de rotatie a activelor totale = cifra de afaceri / total active

**SC COMALIM SA**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

**Indicatori de profitabilitate**

- Rentabilitatea capitalului angajat, reprezinta profitul pe care il obtine entitatea din banii investiti.  
Capitalul angajat = capital propriu + datoriile pe termen lung = 31.895.348 + 0 = 31.895.348

**Rentabilitatea capitalului angajat = Profit inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit / Capital angajat**

- Marja bruta din inchirieri – a crescut in anul 2022 comparativ cu anul 2021 datorita inchirierii a noi spatii.

**Marja bruta din inchirieri = profit brut din inchirieri / cifra de afaceri x 100**

**Indicatori privind rezultatul pe actiune**

- Rezultatul pe actiune – masoara partea din profit ce revine pentru fiecare actiune detinuta. Rezultatul pe actiune a scazut fata de anul 2022.

**Rezultatul pe actiune = profit net / numar de actiuni**

- Raportul dintre pretul de piata al actiunii si rezultatul pe actiune – pretul pe piata se imparte la profitul obtinut de firma. Raportul dintre pretul pe actiune si rezultatul pe actiune a crescut fata de anul 2020, a scazut numarul de ani pentru ca pretul platit sa fie recuperat din profiturile societatii.

Pret pe actiune 31.12.2021 = 15,00

Pret pe actiune 31.12.2022 = 15,80

Rezultatul reprezinta numarul de ani necesari pentru ca pretul platit in prezent pentru o actiune sa fie recuperat din profiturile acesteia.

**Raportul dintre pretul pe piata al actiunii si rezultatul pe actiune = pret piata / rezultat pe actiune**

**11.13. Situatiia litigiilor societatii la data de 31.12.2022**

Comalim SA are in desfasurare pe rolul instantelor de judecata din Romania un litigiu cu SC WINGS BUSINESS WORLD SRL (s-a deschis procedura insolventei pe rolul Tribunalului Arad care face obiectul dosarului nr.19/108/2019) in care societatea a depus declaratie de creanta in temeiul Legii nr.85/2014 pentru suma de 21.794,82 LEI, iar procedura este in desfasurare. Urmatorul termen de judecata in dosarul principal 19/108/2019 a fost fixat pe data de 20.04.2023. Suma de 21.794,82 lei a fost provisionata integral in anul 2018.

Conducerea societatii considera ca societatea este capabila sa isi continue activitatea si va adopta masurile ce se impun pentru a asigura desfasurarea activitatii.

Administrator,

Intocmit,




SC ADMINISTRARE IMOBILIARE SA prin  
Reprezentant legal Tic-Chiliment Valentin

Director economic,  
Ciulean Cosmina Alexandrina

Autoritatea pentru Supravegherea Publica a  
Activitatii de Audit Statutar (ASPAAS)  
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.  
Otopeni, Ilfov - CUI: 41617674  
Registrul Public Electronic: FA204/232/20



## Raportul auditorului independent asupra auditului Situațiilor Financiare

### Catre Acționarii *COMALIM SA*

București Municipiul Arad, Str. URSULUI, Nr. 21, Județ Arad  
Cod unic de înregistrare 1681776

### Opinie

1. Am auditat situațiile financiare anexate ale Societății COMALIM SA („Societatea”) care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2022 și contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalurilor proprii, situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. Situațiile financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022 se identifică astfel:
  - Total capitaluri proprii: 31.895.348 lei
  - Pierdere a exercițiului financiar: 611.093 lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate ale Societății oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății atât la 31 decembrie 2022, precum și a performanței sale financiare, a fluxurilor de trezorerie, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare (“OMFP 1802”).

### Baza opiniei

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”) și Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde și reglementări sunt descrise detaliat în secțiunea Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform *Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili („codul IESBA”)* și conform cerințelor de etică profesională relevante pentru auditul situațiilor financiare din România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități de etică profesională, conform acestor cerințe și conform codului IESBA. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

### Responsabilitățile Conducerii și ale celor responsabili de Situațiile Financiare

5. Conducerea este responsabilă de întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu OMFP 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare care sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

6. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a continua activitatea în baza principiului continuității activității, prezentând, după caz, aspecte legate de continuitatea activității și adecvarea utilizării principiului contabil al continuității activității, aceasta doar în cazul în care conducerea nu intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze operațiunile acesteia sau nu are altă variantă realistă în afara acestora.
7. Persoanele însărcinate cu guvernarea au responsabilitatea pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

#### ***Responsabilitățile Auditorului pentru auditul Situațiilor Financiare***

8. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare agregate, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu standardele de audit adoptate de Camera Auditorilor Financieri din România, care sunt bazate pe Standardele Internaționale de Audit, va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu standardele de audit adoptate de Camera Auditorilor Financieri din România, care sunt bazate pe Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzată de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzată de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern;
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății;
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente realizate de către conducere;
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia.

Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului.

Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității;

- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.



Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernarea, printre altele aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe ale controlului intern pe care le identificăm pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernarea o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.

Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernarea, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

#### **Alte informații**

9. Acest raport este adresat exclusiv acționarilor Societății și se menționează expres destinatarii conveniți prin contract sau impuși de legislație. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de acționarii acesteia, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.
10. Situațiile financiare anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare, în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții, altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

#### **Alte informații – Raportul administratorului**

11. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea raportului administratorilor în conformitate cu cerințele OMFP 1802, punctele 489-492 „Raportul administratorilor”, raport care să nu conțină denaturări semnificative, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea raportului administratorilor care să nu conțină denaturări semnificative, cauzate de fraudă sau eroare. Raportul administratorilor prezentat în anexă nu face parte din situațiile financiare. Opinia noastră asupra situațiilor financiare nu acoperă raportul administratorilor.
12. În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare, noi am citit raportul administratorilor anexat situațiilor financiare și raportăm că:
  - a) în raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare;
  - b) raportul administratorilor include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP 1802, punctele 489-492;
  - c) pe baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.



Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.  
Cluj-Napoca, Ilfov - CUI: 4161711/A  
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

**Silvia Trifu**  
Auditor Financiar  
Înregistrat la Registrul Public Electronic al  
ASPAAS cu nr. AF4376

**Pentru și în numele societății**  
**Arya Consulting SRL**  
Înregistrată la Registrul Public Electronic al  
ASPAAS cu nr. FA204/232/20

București, 27 martie 2023



## DECLARATIE

In conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilitatii nr.82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31/12/2022 pentru:

Persoana juridica: S.C. COMALIM S.A.

Judetul: ARAD

Adresa: localitatea ARAD, str. Ursului, nr.21

Numar din registrul comertului: J02/29/1991

Forma de proprietate: societate comerciala pe actiuni

Activitate preponderanta (cod si denumire clasa CAEN): 6820 – Inchirierea si

subinchirierea de bunuri imobiliare proprii sau inchiriate

Cod de identificare fiscala: RO1681776

Noi, Administrare Imobiliare SA prin reprezentant legal Tic-Chiliment Valentin, in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie, Sav Ancuta-Ramona-Mara in calitate de Director general si Ciulean Cosmina Alexandrina in calitate de Director economic, ne asumam raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31.12.2022 si declaram ca dupa cunostintele noastre, situatiile financiare intocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale societatii.

Declaram urmatoarele:

- a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.
- b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.
- c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Presedinte CA,  
ADMINISTRARE IMOBILIARE SA  
Prin reprezentant permanent  
Tic-Chiliment Valentin

Director general,  
Sav Ancuta-Ramona-Mara

Director economic,  
Ciulean Cosmina Alexandrina



*Ciulean*

**COMALIM S.A.**

**PROPUNERE ACOPERIRE PIERDERE NETA  
REALIZATA LA 31.12.2022**

Rezultatul net al exercițiului financiar 2022 a fost pierdere în suma de 611.092,5 lei.

Consiliul de Administrație al societății COMALIM SA propune Adunării Generale Ordinare a Acționarilor acoperirea pierderii realizate în anul 2022 în cuantum de 611.092,50 lei din alte rezerve.

**PRESEDINTELE CONSILIUL DE ADMINISTRATIE**

**Administrare Imobiliare SA, prin d-l Tic-Chiliment Valentin**

