

SOLDURI RETRATATE LA IFRS

CONT	DENUMIRE CONT	IFRS 2014	IFRS 2015	IFRS 2016
1011*	Capital subscris nevărsat (P)	-	-	-
1012*	Capital subscris vărsat (P)	(143.772.150)	(143.772.150)	(143.772.150)
1015*	Patrimoniul regiilor (P)	-	-	-
1023*	Patrimoniul privat*4) (P)	-	-	-
1026*	Patrimoniul public*5) (P)	-	-	-
1027*	Capital subscris reprezentând datorii financiare*6) (P)	-	-	-
1028*	Ajustări ale capitalului social/patrimoniului regiilor (A/P)	(64.277.781)	(64.277.781)	(64.277.781)
1031*	Beneficii acordate angajaților sub forma instrumentelor de capitaluri proprii (P)	-	-	-
1032*	Componenta de capitaluri proprii a instrumentelor financiare compuse (P)	-	-	-
1033*	Diferențe de curs valutar în relație cu investiția netă într-o operațiune din străinătate*7) (A/P)	-	-	-
1034*	Impozit pe profit curent și impozit pe profit amânat recunoscute pe seama capitalurilor proprii (A/P)	-	-	-
1035*	Diferențe din modificarea valorii juste a activelor financiare disponibile în vederea vânzării (A/P)	-	-	-
1036*	Diferențe de curs valutar aferente activelor financiare nemonetare, în valută, clasificate în categoria celor disponibile în vederea vânzării (A/P)	-	-	-
1037*	Diferențe privind instrumentele de acoperire a fluxurilor de trezorerie (partea eficientă) (A/P)	-	-	-
1038*	Alte elemente de capitaluri proprii (A/P)	-	-	-
1041*	Prime de emisiune (P)	-	-	-
1042*	Prime de fuziune/divizare (P)	-	-	-
1043*	Prime de aport (P)	-	-	-
1044*	Prime de conversie a obligațiunilor în acțiuni (P)	-	-	-
1048*	Alte prime de capital (P)	-	-	-
1051*	Rezerve din reevaluarea imobilizărilor necorporale (P)	-	-	-
1052*	Rezerve din reevaluarea imobilizărilor corporale (P)	(92.646.444)	(87.152.078)	(156.986.134)
1061*	Rezerve legale (P)	(28.754.430)	(28.754.430)	(28.754.430)
1063*	Rezerve statutare sau contractuale (P)	-	-	-
1068*	Alte rezerve (P)	(430.306.233)	(477.929.813)	(519.625.354)
1069*	Alte rezerve - terenuri primite în vederea majorării capitalului social	(2.897.153.727)	(2.907.331.719)	(2.701.393.199)
1071*	Diferențe de curs valutar din conversia situațiilor financiare cuprinse în consolidare*8) (A/P)	-	-	-
1072*	Diferențe de curs valutar din conversia situațiilor financiare anuale individuale într-o monedă de prezentare diferită de moneda funcțională (A/P)	-	-	-
1081*	Interese care nu controlează - rezultatul exercițiului financiar (A/P)	-	-	-
1082*	Interese care nu controlează - alte capitaluri proprii (A/P)	-	-	-
1091*	Acțiuni proprii deținute pe termen scurt*10) (A)	-	-	-
1092*	Acțiuni proprii deținute pe termen lung (A)	-	-	-
1095*	Acțiuni proprii reprezentând titluri deținute de societatea absorbită la societatea absorbantă (A)	-	-	-
1171*	Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită (A/P)	-	-	-

CONT	DENUMIRE CONT	IFRS 2014	IFRS 2015	IFRS 2016
1177*	Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima dată a IAS, mai puțin IAS 29*11) (A/P)	(259.896.581)	(259.896.581)	(261.035.648)
1173*	Rezultatul reportat provenit din modificările politicilor contabile (A/P)	-	-	-
1174*	Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile (A/P)	-	18.019	353.243
1175*	Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din reevaluare (P)	(8.481.175)	(13.975.541)	(18.977.624)
1176*	Rezultatul reportat provenit din trecerea la aplicarea reglementărilor contabile conforme cu directivele europene (A/P)	-	-	-
1172*	Rezultatul reportat provenit din trecerea la aplicarea IFRS, mai puțin IAS 29 (A/P)	-	-	-
1178*	Rezultatul reportat provenit din utilizarea, la data trecerii la aplicarea IFRS, a valorii juste drept cost presupus (A/P)	-	-	-
118*	Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima dată a IAS 29 (A/P)	(98.477.283)	(98.477.283)	(98.477.283)
121*	Profit sau pierdere (A/P)	(98.786.732)	(179.922.367)	(224.700.296)
129*	Repartizarea profitului (A)	-	-	-
1411*	Căștiguri legate de vânzarea instrumentelor de capitaluri proprii (P)	-	-	-
1412*	Căștiguri legate de anularea instrumentelor de capitaluri proprii (P)	-	-	-
1491*	Pierderi rezultate din vânzarea instrumentelor de capitaluri proprii (A)	-	-	-
1495*	Pierderi rezultate din reorganizări, care sunt determinate de anularea titlurilor deținute (A)	-	-	-
1498*	Alte pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (A)	-	-	-
1511*	Provizioane pentru litigii (P)	(50.588.542)	(51.912.817)	(48.458.759)
1512*	Provizioane pentru garanții acordate clienților (P)	-	-	-
1513*	Provizioane pentru dezafectare imobilizări corporale și alte acțiuni similare legate de acestea (P)	-	-	-
1514*	Provizioane pentru beneficiile angajaților (P)	-	-	-
1517*	Alte provizioane (P)	(16.749.965)	(18.410.117)	(28.073.411)
1614*	Împrumuturi externe din emisiuni de obligațiuni garantate de stat (P)	(3.856.474)	(7.544.930)	(8.219.085)
1615*	Împrumuturi externe din emisiuni de obligațiuni garantate de bănci (P)	-	-	-
1617*	Împrumuturi interne din emisiuni de obligațiuni garantate de stat (P)	-	-	-
1618*	Alte împrumuturi din emisiuni de obligațiuni (P)	-	-	-
1621*	Credite bancare pe termen lung (P)	(243.714.188)	(205.016.406)	(164.614.875)
1622*	Credite bancare pe termen lung nerambursate la scadență (P)	-	-	-
1623*	Credite externe guvernamentale (P)	-	-	-
1624*	Credite bancare externe garantate de stat (P)	-	-	-
1625*	Credite bancare externe garantate de bănci (P)	-	-	-
1626*	Credite de la trezoreria statului (P)	-	-	-
1627*	Credite bancare interne garantate de stat (P)	-	-	-
1661*	Datorii față de entitățile din grup (P)	-	-	-
1663*	Datorii față de entitățile asociate și entitățile controlate în comun (P)	(3.479.248)	(3.286.842)	(3.087.598)
167*	Alte împrumuturi și datorii asimilate (P)	-	-	-
1681*	Dobânzi aferente împrumuturilor din emisiuni de obligațiuni (P)	-	-	-
1682*	Dobânzi aferente creditelor bancare pe termen lung (P)	-	-	-
1685*	Dobânzi aferente datoritorilor față de entitățile din grup (P)	-	-	-
1686*	Dobânzi aferente datoritorilor față de entitățile asociate și entitățile controlate în comun (P)	-	-	-
1687*	Dobânzi aferente altor împrumuturi și datorii asimilate (P)	-	-	-
1691*	Prime privind rambursarea obligațiilor (A)	-	-	-
1692*	Prime privind rambursarea altor datorii (A)	-	-	-
203*	Cheltuieli de dezvoltare (A)	-	-	-
205*	Concesii, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare (A)	154.359	154.359	153.653

CONT	DENUMIRE CONT	IFRS 2014	IFRS 2015	IFRS 2016
206*	Active necorporale de explorare și evaluare a resurselor minerale (A)	-	-	-
207*	Fond comercial pozitiv*12) (A)	-	-	-
208*	Alte imobilizări necorporale (A)	5.201.674	5.315.283	5.430.336
2111*	Terenuri (A)	3.135.327.209	3.145.505.201	3.145.504.919
2112*	Amenajări de terenuri (A)	-	-	-
212*	Construcții (A)	1.630.856.947	1.630.991.512	1.910.872.137
2131*	Echipamente tehnologice (mașini, utilaje și instalații de lucru) (A)	571.621.143	597.129.371	599.811.571
2132*	Aparate și instalații de măsurare, control și reglare (A)	44.889.270	48.527.109	52.537.916
2133*	Mijloace de transport (A)	161.132.391	167.112.198	159.273.999
2147*	Mijloace fixe de natura obiectelor de inventar	4.955.579	4.962.395	5.066.576
2140*	Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active corporale (A)	165.506.804	165.775.787	181.929.171
2151*	Investiții imobiliare evaluate la valoarea justă (A)	-	-	-
2152*	Investiții imobiliare evaluate la cost (A)	-	-	-
216*	Active corporale de explorare și evaluare a resurselor minerale (A)	-	-	-
218*	Plante productive	-	-	-
223*	Instalații tehnice și mijloace de transport în curs de aprovizionare (A)	-	-	-
224*	Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active corporale în curs de aprovizionare (A)	-	-	1.782.438
227*	Active biologice productive în curs de aprovizionare (A)	-	-	-
231*	Imobilizări corporale în curs de execuție (A)	67.230.487	54.170.011	54.218.289
2351*	Investiții imobiliare în curs de execuție evaluate la valoarea justă (A)	-	-	-
2352*	Investiții imobiliare în curs de execuție evaluate la cost (A)	-	-	-
2411*	Active biologice productive evaluate la valoarea justă (A)	-	-	-
2412*	Active biologice productive evaluate la cost (A)	-	-	-
2611*	Acțiuni la filiale - Titluri contabilizate la cost (A)	-	-	-
2612*	Acțiuni la filiale - Titluri evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere (A)	-	-	-
2613*	Acțiuni la filiale - Titluri disponibile în vederea vânzării (A)	-	-	-
2621*	Acțiuni în entități asociate - Titluri contabilizate la cost (A)	-	-	-
2622*	Acțiuni în entități asociate - Titluri evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere (A)	-	-	-
2623*	Acțiuni în entități asociate - Titluri disponibile în vederea vânzării (A)	-	-	-
2631*	Acțiuni în entități controlate în comun - Titluri contabilizate la cost (A)	-	-	-
2632*	Acțiuni în entități controlate în comun - Titluri evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere (A)	-	-	-
2633*	Acțiuni în entități controlate în comun - Titluri disponibile în vederea vânzării (A)	-	-	-
264*	Titluri puse în echivalență (A)	9.463.350	9.137.435	10.911.272
265*	Alte titluri imobilizate (A)	36.236.435	36.236.435	36.159.852
266*	Certificate verzi amânate (A)	-	-	-
2671*	Sume de încasat de la entitățile din grup (A)	-	-	-
2672*	Dobândă aferentă sumelor de încasat de la entitățile din grup (A)	-	-	-
2673*	Creanțe față de entitățile asociate și entitățile controlate în comun (A)	-	-	-
2674*	Dobândă aferentă creanțelor față de entitățile asociate și entitățile controlate în comun (A)	-	-	-
2675*	Împrumuturi acordate pe termen lung (A)	-	-	-
2676*	Dobândă aferentă împrumuturilor acordate pe termen lung (A)	-	-	-
2677*	Obligațiuni achiziționate cu ocazia emisiunilor efectuate de terți (A)	10.351	10.351	-
2678*	Alte creanțe imobilizate (A)	127.847	447.164	448.164
2679*	Dobânzi aferente altor creanțe imobilizate (A)	-	-	-
2691*	Vărsăminte de efectuat privind acțiunile deținute la filiale (P)	-	-	-

CONT	DENUMIRE CONT	IFRS 2014	IFRS 2015	IFRS 2016
2692*	Vărsăminte de efectuat privind acțiunile deținute la entități asociate (P)	-	-	-
2693*	Vărsăminte de efectuat privind acțiunile deținute la entități controlate în comun (P)	-	-	-
2695*	Vărsăminte de efectuat pentru alte immobilizări financiare (P)	-	-	-
2803*	Amortizarea cheltuielilor de dezvoltare (P)	-	-	-
2805*	Amortizarea concesiunilor, brevetelor, licențelor, mărcilor comerciale, drepturilor și activelor similare (P)	(65.095)	(103.484)	(140.390)
2806*	Amortizarea activelor necorporale de explorare și evaluare a resurselor minerale (P)	-	-	-
2808*	Amortizarea activelor necorporale de explorare și evaluare a resurselor minerale (P)	(5.171.775)	(5.211.453)	(5.331.347)
2811*	Amortizarea amenajărilor de terenuri (P)	-	-	-
2812*	Amortizarea construcțiilor (P)	(561.030.379)	(618.956.361)	(927.165.907)
2813*	Amortizarea instalațiilor și mijloacelor de transport (P)	(598.155.354)	(645.242.249)	(616.260.814)
2814*	Amortizarea altor immobilizări corporale (P)	(102.140.379)	(115.280.591)	(132.893.602)
2815*	Amortizarea investițiilor imobiliare evaluate la cost (P)	-	-	-
2816*	Amortizarea activelor corporale de explorare și evaluare a resurselor minerale (P)	-	-	-
2818*	Amortizarea plantelor productive (P)	-	-	-
284*	Amortizarea activelor biologice productive evaluate la cost (P)	-	-	-
2903*	Ajustări pentru deprecierea cheltuielilor de dezvoltare (P)	-	-	-
2905*	Ajustări pentru deprecierea concesiunilor, brevetelor, licențelor, mărcilor comerciale, drepturilor și activelor similare (P)	-	-	-
2906*	Ajustări pentru deprecierea activelor necorporale de explorare și evaluare a resurselor minerale evaluate la cost (P)	-	-	-
2907*	Ajustări pentru deprecierea immobilizărilor necorporale cu durată de viață utilă nedeterminată (P)	-	-	-
2908*	Ajustări pentru deprecierea altor immobilizări necorporale (P)	-	-	-
2911*	Ajustări pentru deprecierea terenurilor și amenajărilor de terenuri (P)	-	-	-
2912*	Ajustări pentru deprecierea construcțiilor (P)	(359.730)	(351.653)	(205.938.520)
2913*	Ajustări pentru deprecierea instalațiilor și mijloacelor de transport (P)	(9.773)	(16.109)	(9.880.931)
2914*	Ajustări pentru deprecierea altor immobilizări corporale (P)	(1.935)	176	(253.196)
2915*	Ajustări pentru deprecierea investițiilor imobiliare evaluate la cost (P)	-	-	(103.624)
2916*	Ajustări pentru deprecierea activelor corporale de explorare și evaluare a resurselor minerale evaluate la cost (P)	-	-	-
2918*	Ajustări pentru deprecierea plantelor productive (P)	-	-	-
2931*	Ajustări pentru deprecierea immobilizărilor corporale în curs de execuție (P)	(533.131)	(533.131)	(533.131)
2935*	Ajustări pentru deprecierea investițiilor imobiliare în curs de execuție evaluate la cost (P)	-	-	-
294*	Ajustări pentru deprecierea activelor biologice productive evaluate la cost (P)	-	-	-
2961*	Ajustări pentru pierderea de valoare a acțiunilor deținute la filiale (P)	-	-	-
2962*	Ajustări pentru pierderea de valoare a entităților asociate și entități controlate în comun (P)	-	-	-
2963*	Ajustări pentru pierderea de valoare a altor titluri imobilizate (P)	(19.371.208)	(17.874.660)	(17.987.873)
2964*	Ajustări pentru pierderea de valoare a sumelor de încasat de la entitățile din grup (P)	-	-	-
2965*	Ajustări pentru pierderea de valoare a creanțelor față de entitățile asociate și entitățile controlate în comun (P)	-	-	-
2966*	Ajustări pentru pierderea de valoare a împrumuturilor acordate pe termen lung (P)	-	-	-
2968*	Ajustări pentru pierderea de valoare a altor creanțe imobilizate (P)	-	-	-
301*	Materii prime (A)	-	-	-
3021*	Materiale auxiliare (A)	472	-	-
3022*	Combustibili (A)	1.056.157	1.332.877	1.278.445
3023*	Materiale pentru ambalat (A)	-	-	-
3024*	Piese de schimb (A)	606.274	1.241.677	913.860
3025*	Semințe și materiale de plantat (A)	-	-	-
3026*	Furaje (A)	-	-	-
3028*	Alte materiale consumabile (A)	2.461.659	1.821.057	1.639.035

CONT	DENUMIRE CONT	IFRS 2014	IFRS 2015	IFRS 2016
303*	Alte materiale (A)	94.843		160.404
308*	Diferențe de preț la materii prime și materiale (A/P)	-	207.575	-
311*	Active imobilizate deținute în vederea vânzării (A)	-	-	-
321*	Materii prime în curs de aprovizionare (A)	-	-	-
322*	Materiale consumabile în curs de aprovizionare (A)	-	36.445	-
323*	Alte materiale în curs de aprovizionare (A)	-	-	-
326*	Active biologice de natura stocurilor în curs de aprovizionare (A)	-	-	-
327*	Mărfuri în curs de aprovizionare (A)	-	-	-
328*	Ambalaje în curs de aprovizionare (A)	-	-	-
331*	Produse în curs de execuție (A)	-	-	-
341*	Semifabricate (A)	-	-	-
345*	Produse finite (A)	-	-	-
346*	Produse reziduale (A)	12.459	12.127	6.902
347*	Produse agricole (A)	-	-	-
348*	Diferențe de preț la produse (A/P)	-	-	-
351*	Materii și materiale aflate la terți (A)	-	-	-
354*	Produse aflate la terți (A)	8.147.418	7.979.902	7.460.033
356*	Active biologice de natura stocurilor aflate la terți (A)	-	-	-
357*	Mărfuri aflate la terți (A)	-	-	-
358*	Ambalaje aflate la terți (A)	-	-	-
3611*	Active biologice de natura stocurilor evaluate la valoarea justă (A)	-	-	-
3612*	Active biologice de natura stocurilor evaluate la cost (A)	-	-	-
368*	Diferențe de preț la active biologice de natura stocurilor (A/P)	-	-	-
371*	Mărfuri (A)	-	-	-
378*	Diferențe de preț la mărfuri (A/P)	-	-	-
381*	Ambalaje (A)	184	184	184
388*	Diferențe de preț la ambalaje (A/P)	-	-	-
391*	Ajustări pentru deprecierea materiilor prime (P)	-	-	-
3921*	Ajustări pentru deprecierea materialelor consumabile (P)	-	-	-
3922*	Ajustări pentru deprecierea altor materiale (P)	(33.834)	(33.834)	(50.291)
393*	Ajustări pentru deprecierea producției în curs de execuție (P)	-	-	-
3941*	Ajustări pentru deprecierea semifabricatelor (P)	-	-	-
3945*	Ajustări pentru deprecierea produselor finite (P)	-	-	-
3946*	Ajustări pentru deprecierea produselor reziduale (P)	-	-	-
3947*	Ajustări pentru deprecierea produselor agricole (P)	-	-	-
3951*	Ajustări pentru deprecierea materiilor și materialelor aflate la terți (P)	(136)	(136)	(136)
3952*	Ajustări pentru deprecierea semifabricatelor aflate la terți (P)	-	-	-
3953*	Ajustări pentru deprecierea produselor finite aflate la terți (P)	-	-	-
3954*	Ajustări pentru deprecierea produselor reziduale aflate la terți (P)	-	-	-
3955*	Ajustări pentru deprecierea produselor agricole aflate la terți (P)	-	-	-
3956*	Ajustări pentru deprecierea activelor biologice de natura stocurilor aflate la terți (P)	-	-	-
3957*	Ajustări pentru deprecierea mărfurilor aflate la terți (P)	-	-	-
3958*	Ajustări pentru deprecierea ambalajelor aflate la terți (P)	-	-	-
396*	Ajustări pentru deprecierea activelor biologice de natura stocurilor (P)	-	-	-
397*	Ajustări pentru deprecierea mărfurilor (P)	-	-	-
398*	Ajustări pentru deprecierea ambalajelor (P)	-	-	-

CONT	DENUMIRE CONT	IFRS 2014	IFRS 2015	IFRS 2016
401*	Furnizori (P)	(12.618.671)	(7.520.209)	(8.584.782)
403*	Efecte de plătit (P)	(13.803.488)	(3.800.200)	(2.542.762)
404*	Furnizori de imobilizări (P)	(22.320)	(3.770.168)	(2.211.230)
405*	Efecte de plătit pentru imobilizări (P)	-	-	-
406*	Datorii din operațiuni de leasing financiar (P)	-	-	-
408*	Furnizori - facturi nesosite (P)	-	-	-
4091*	Furnizori - debitori pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor (A)	(11.950.200)	(11.586.555)	(10.647.064)
4092*	Furnizori - debitori pentru prestări de servicii (A)	226.186	100.200	(0)
4093*	Furnizori - debitori pentru imobilizări corporale (A)	12.818	128	8.952
4094*	Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (A)	596.366	(0)	(0)
4111*	Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (A)	-	-	-
4118*	Clienți (A)	43.053.463	43.312.119	43.663.292
413*	Clienți incerți sau în litigiu (A)	-	-	-
418*	Efecte de primit de la clienți (A)	-	-	-
419*	Clienți - facturi de întocmit (A)	-	-	-
421*	Clienți - creditori (P)	41.038.663	45.073.713	53.975.778
4221*	Personal - salarii datorate (P)	(18.746.046)	(33.665.942)	(47.729.850)
4222*	Beneficii postangajare (P)	(2.579.692)	(3.677.877)	(4.328.750)
4223*	Alte beneficii pe termen lung (P)	-	-	-
423*	Beneficii pentru terminarea contractului de muncă (P)	-	-	-
424*	Personal - ajutoare materiale datorate (P)	-	-	-
425*	Prime reprezentând participarea personalului la profit*14) (P)	(88.074)	(87.384)	(195.308)
426*	Avansuri acordate personalului (A)	-	-	-
427*	Drepturi de personal neridicate (P)	(291)	(2.450)	(2.464)
4281*	Rețineri din salarii datorate terților (P)	(276.804)	(340.563)	(409.444)
4282*	Alte datorii în legătură cu personalul (P)	(587.541)	(653.137)	(831.449)
4311*	Alte creanțe în legătură cu personalul (A)	20.893	8.894	19.523
4312*	Contribuția unității la asigurările sociale (P)	(1.509.922)	(1.763.121)	(2.767.618)
4313*	Contribuția personalului la asigurările sociale (P)	(989.734)	(1.155.933)	(1.777.485)
4314*	Contribuția angajatorului pentru asigurările sociale de sănătate (P)	(496.719)	(580.621)	(912.574)
4318*	Contribuția angajaților pentru asigurările sociale de sănătate (P)	(524.427)	(612.713)	(961.493)
4371*	Alte contribuții pentru asigurările sociale de sănătate*15) (P)	774.503	1.152.861	866.186
4372*	Contribuția unității la fondul de șomaj (P)	(47.077)	(54.971)	(85.963)
4381*	Contribuția personalului la fondul de șomaj (P)	(47.081)	(54.981)	(85.978)
4382*	Alte datorii sociale (P)	(23.809)	(27.853)	(43.817)
4411*	Alte creanțe sociale (A)	-	-	-
4412*	Impozitul pe profit curent (P)	(4.408.812)	(5.846.294)	(7.491.093)
4423*	Impozitul pe profit amânat (A/P)	(29.037.500)	(26.347.307)	(38.362.331)
4424*	TVA de plată (P)	-	-	-
4426*	TVA de recuperat (A)	5.303.369	4.502.402	4.450.398
4427*	TVA deductibilă (A)	-	-	-
4428*	TVA colectată (P)	-	-	(0)
444*	TVA neexigibilă (A/P)	1.739.376	1.456.572	750.816
4451*	Impozitul pe venituri de natura salariilor (P)	(1.306.461)	(1.522.483)	(2.387.426)
4452*	Subvenții guvernamentale (A)	-	-	-
4458*	Împrumuturi nerambursabile cu caracter de subvenții (A)	-	-	-
4459*	Alte sume de primit cu caracter de subvenții (A)	-	-	-

CONT	DENUMIRE CONT	IFRS 2014	IFRS 2015	IFRS 2016
446*	Alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate (P)	-	-	-
447*	Fonduri speciale - taxe și vărsăminte asimilate (P)	(18.716)	(23.562)	(29.925)
4481*	Alte datorii față de bugetul statului (P)	-	-	-
4482*	Alte creanțe privind bugetul statului (A)	200	9.017	3.156.262
4511*	Decontări între entitățile din grup (A/P)	-	-	-
4518*	Dobânzi aferente decontărilor între entitățile din grup (A/P)	-	-	-
4531*	Decontări cu entitățile asociate și entitățile controlate în comun (A/P)	-	-	-
4538*	Dobânzi aferente decontărilor cu entitățile asociate și entitățile controlate în comun (A/P)	-	-	-
4551*	Acționari/Asociați - conturi curente (P)	-	-	-
4558*	Acționari/Asociați - dobânzi la conturi curente (P)	-	-	-
456*	Decontări cu acționarii/asociații privind capitalul (A/P)	-	-	-
457*	Dividende de plătit (P)	-	-	-
4581*	Decontări din operațiuni în participație - pasiv (P)	(49.273.031)	-	(332.509)
4582*	Decontări din operațiuni în participație - activ (A)	(17.142)	-	-
461*	Debitori diverși (A)	2.561.458	4.327.598	7.819.368
462*	Creditori diverși (P)	3.408.607	2.674.276	2.901.674
4651*	Datorii din operațiuni cu instrumente derivate (P)	(192.368)	(106.738)	(344.731)
4652*	Creanțe din operațiuni cu instrumente derivate (A)	-	-	-
4661*	Datorii din operațiuni de fiducie (P)	-	-	-
4662*	Creanțe din operațiuni de fiducie (A)	-	-	-
471*	Cheltuieli înregistrate în avans (A)	-	-	-
472*	Venituri înregistrate în avans (P)	445.662	-	-
473*	Decontări din operațiuni în curs de clarificare (A/P)	(197.694)	284.160	837.554
4751*	Subvenții guvernamentale pentru investiții (P)	14.413	(374.892)	(268.529)
4752*	Împrumuturi nerambursabile cu caracter de subvenții pentru investiții (P)	(269.588.407)	(254.112.212)	(19.402)
4753*	Donații pentru investiții (P)	-	-	(241.990.772)
4754*	Plusuri de inventar de natura imobilizărilor (P)	(429.950)	(375.641)	-
4758*	Alte sume primite cu caracter de subvenții pentru investiții (P)	-	-	(321.331)
478*	Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (P)	-	-	-
481*	Decontări între unitate și subunități (A/P)	-	-	-
482*	Decontări între subunități (A/P)	-	-	-
491*	Ajustări pentru deprecierea creanțelor - clienți (P)	-	-	-
495*	Ajustări pentru deprecierea creanțelor - decontări în cadrul grupului și cu acționarii/asociații (P)	(31.369.589)	(32.219.548)	(30.067.697)
496*	Ajustări pentru deprecierea creanțelor - debitori diverși (P)	-	-	-
505*	Obligațiuni emise și răscumpărate (A)	(488.544)	(968.302)	(968.302)
506*	Obligațiuni (A)	-	-	-
507*	Certificate verzi primite (A)	-	-	-
5081*	Alte titluri de plasament (A)	-	-	-
5088*	Dobânzi la obligațiuni și titluri de plasament (A)	-	-	-
509*	Vărsăminte de efectuat pentru investițiile pe termen scurt (P)	13.565.900	77.867.500	-
5112*	Cecuri de încasat (A)	-	-	-
5113*	Efecte de încasat (A)	-	-	-
5114*	Efecte remise spre scontare (A)	-	-	-
5121*	Conturi la bănci în lei (A)	-	-	-
5124*	Conturi la bănci în valută (A)	96.668.146	71.624.194	41.384.569
		123.662.671	211.725.748	457.695.359

CONT	DENUMIRE CONT	IFRS 2014	IFRS 2015	IFRS 2016
5125*	Sume în curs de decontare (A)	-	-	-
5186*	Dobânzi de plătit (P)	-	-	-
5187*	Dobânzi de încasat (A)	-	-	-
5191*	Credite bancare pe termen scurt (P)	-	-	-
5192*	Credite bancare pe termen scurt nerambursate la scadență (P)	6.395	22.681	(0)
5193*	Credite externe guvernamentale (P)	-	-	-
5194*	Credite externe garantate de stat (P)	-	-	-
5195*	Credite externe garantate de bănci (P)	-	-	-
5196*	Credite de la trezoreria statului (P)	-	-	-
5197*	Credite interne garantate de stat (P)	-	-	-
5198*	Dobânzi aferente creditelor bancare pe termen scurt (P)	-	-	-
5311*	Casa în lei (A)	-	-	-
5314*	Casa în valută (A)	-	-	-
5321*	Timbre fiscale și poștale (A)	258.941	248.594	252.256
5322*	Bilete de tratament și odihnă (A)	2.451	867	884
5323*	Tichete și bilete de călătorie (A)	-	-	-
5328*	Alte valori (A)	-	-	-
5411*	Acreditiv în lei (A)	-	-	-
5414*	Acreditiv în valută (A)	-	-	-
542*	Avansuri de trezorerie*16) (A)	-	-	-
581*	Viramente interne (A/P)	-	-	-
595*	Ajustări pentru pierderea de valoare a obligațiunilor emise și răscumpărate (P)	-	-	-
596*	Ajustări pentru pierderea de valoare a obligațiunilor (P)	-	-	-
598*	Ajustări pentru pierderea de valoare a altor investiții pe termen scurt și creanțe asimilate (P)	-	-	-
		(0)	0	0
601*	Cheltuieli cu materiile prime	-	-	-
6021*	Cheltuieli cu materialele auxiliare	-	-	-
6022*	Cheltuieli privind combustibilii	-	472	-
6023*	Cheltuieli privind materialele pentru ambalat	-	2.147.463	2.494.965
6024*	Cheltuieli privind piesele de schimb	-	-	-
6025*	Cheltuieli privind semințele și materialele de plantat	-	1.944.915	4.968.489
6026*	Cheltuieli privind furajele	-	-	-
6028*	Cheltuieli privind alte materiale consumabile	-	-	-
603*	Cheltuieli privind alte materiale	-	-	-
604*	Cheltuieli privind materialele nestocate	-	4.362.774	5.658.039
605*	Cheltuieli privind energia și apa	-	747.750	1.242.126
606*	Cheltuieli privind activele biologice de natura stocurilor	-	(42.332)	(48.418)
607*	Cheltuieli privind mărfurile	-	6.613.960	6.165.563
608*	Cheltuieli privind ambalajele	-	-	-
609*	Reduceri comerciale primite	-	2.513.330	2.278.724
611*	Cheltuieli cu întreținerea și reparațiile	-	-	-
612*	Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chirile	-	63.114.318	71.094.152
613*	Cheltuieli cu primele de asigurare	-	2.414.578	2.567.258
614*	Cheltuieli cu studiile și cercetările	-	2.612.994	2.454.351

CONT	DENUMIRE CONT	IFRS 2014	IFRS 2015	IFRS 2016
615*	Cheltuieli cu pregătirea personalului	-	875.892	1.246.187
621*	Cheltuieli cu colaboratorii	-	558.599	523.036
622*	Cheltuieli privind comisiunile și onorariile	-	836.003	1.139.938
623*	Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	-	432.665	326.117
624*	Cheltuieli cu transportul de bunuri și personal	-	4.918	4.050
625*	Cheltuieli cu deplasări, detașări și transferări	-	1.747.730	1.741.344
626*	Cheltuieli poștale și taxe de telecomunicații	-	484.021	584.142
627*	Cheltuieli cu servicii bancare și asimilate	-	446.833	401.092
628*	Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	-	59.789.555	56.255.661
635*	Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	-	21.383.360	19.049.408
641*	Cheltuieli cu salariile personalului	-	85.336.302	109.274.498
642*	Cheltuieli cu avantajele în natură acordate salariaților	-	11.177.311	13.336.086
6421*	Cheltuieli cu tichetele acordate salariaților	-	2.441.490	2.609.984
643*	Cheltuieli cu remunerarea în instrumente de capitaluri proprii	-	-	-
644*	Cheltuieli cu primele reprezentând participarea personalului la profit	-	3.539.572	3.994.372
6451*	Cheltuieli privind contribuția unității la asigurările sociale	-	14.921.132	19.677.240
6452*	Cheltuieli privind contribuția unității pentru asigurările sociale de sănătate	-	681.374	900.064
6453*	Cheltuieli privind contribuția unității la asigurările de viață (A)	-	5.649.418	7.456.853
6455*	Cheltuieli privind contribuția unității la fondurile de pensii facultative	-	-	-
6456*	Cheltuieli privind contribuția unității la primele de asigurare voluntară de sănătate	-	-	-
6457*	Alte cheltuieli privind asigurările și protecția socială	-	-	-
6458*	Cheltuieli ocazionale de constituirea fiduciei	-	1.495.425	5.128.450
6511*	Cheltuieli din derularea operațiunilor de fiducie	-	-	-
6512*	Cheltuieli din lichidarea operațiunilor de fiducie	-	-	-
6513*	Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător	-	56.722	386
652*	Pierderi din evaluarea activelor deținute în vederea vânzării	-	-	-
6531*	Pierderi din creanțe și debitori diverși	-	-	-
6532*	Cheltuieli din reevaluarea activelor deținute în vederea vânzării	-	-	-
654*	Cheltuieli cu cedarea activelor deținute în vederea vânzării	-	-	-
6551*	Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor necorporale	-	-	-
6552*	Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale	-	3.755	2.210.371
6561*	Pierderi din evaluarea la valoarea justă a investițiilor imobiliare	-	-	-
6562*	Pierderi din evaluarea la valoarea justă a activelor biologice productive	-	-	-
6571*	Pierderi din evaluarea la valoarea justă a activelor biologice de natura stocurilor	-	-	-
6572*	Cheltuieli cu cedarea activelor biologice productive	-	-	-
6573*	Cheltuieli cu despăgubiri, amenzi și penalități	-	-	-
6581*	Cheltuieli cu donații acordate	-	-	-
6582*	Cheltuieli privind imobilizările necorporale și corporale cedate și alte operațiuni de capital	-	22.738	30.019
6583*	Cheltuieli din evaluarea la valoarea justă a datorilor decontate în cadrul unei tranzacții cu plată pe bază de acțiuni cu decontare în numerar	-	2.178.168	1.363.192
6585*	Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale*17)	-	5.435	-
6586*	Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare	-	-	-
6587*	Alte cheltuieli de exploatare	-	-	-
6588*	Pierderi aferente activelor și datorilor financiare deținute în vederea tranzacționării	-	-	-
6611*	Pierderi aferente activelor și datorilor financiare desemnate ca fiind evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere	-	11.444.566	19.075.971
6612*		-	-	-

CONT	DENUMIRE CONT	IFRS 2014	IFRS 2015	IFRS 2016
6613*	Pierderi aferente activelor financiare disponibile în vederea vânzării	-	-	-
6618*	Alte cheltuieli	-	-	-
6621*	Pierderi privind operațiunile cu instrumente derivate deținute în vederea tranzacționării	-	-	-
6622*	Pierderi privind contabilitatea de acoperire	-	-	-
6623*	Cheltuieli cu dobânzile aferente instrumentelor derivate desemnate ca instrumente de acoperire a riscului de rată a dobânzii	-	-	-
663*	Pierderi din creanțe legate de participații	-	-	-
6641*	Cheltuieli privind imobilizările financiare cedate	-	-	-
6642*	Pierderi din investițiile pe termen scurt cedate	-	-	-
6643*	Cheltuieli privind cedarea filialelor dobândite exclusiv cu intenția de a fi revândute	-	-	76.584
6651*	Diferențe nefavorabile de curs valutar legate de elementele monetare exprimate în valută*18)	-	-	-
6652*	Diferențe nefavorabile de curs valutar din evaluarea elementelor monetare care fac parte din investiția netă într-o operațiune din străinătate	-	21.281.133	21.893.994
666*	Cheltuieli privind dobânzile	-	-	-
667*	Cheltuieli privind scaturile acordate	-	4.530.894	2.969.942
6681*	Cheltuieli cu amânarea plății peste termenele normale de creditare	-	-	-
6688*	Alte cheltuieli financiare	-	(741)	(38)
6811*	Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor, a investițiilor imobiliare și a activelor biologice productive evaluate la cost	-	258.372	93.717
6812*	Cheltuieli de exploatare privind provizioanele	-	118.231.603	111.227.754
6813*	Cheltuieli de exploatare privind ajustările pentru deprecierea imobilizărilor, a investițiilor imobiliare și a activelor biologice productive evaluate la cost	-	14.329.357	33.666.899
6814*	Cheltuieli de exploatare privind ajustările pentru deprecierea activelor curente	-	30.699	9.920.655
6816*	Cheltuieli de exploatare privind ajustările pentru deprecierea imobilizărilor necorporale cu durată de viață utilă nedeterminată	-	1.115.191	218.429
6817*	Cheltuieli de exploatare privind ajustările pentru deprecierea imobilizărilor necorporale cu durată de viață utilă nedeterminată	-	-	-
6861*	Cheltuieli privind actualizarea provizioanelor	-	-	-
6863*	Cheltuieli financiare privind ajustările pentru pierderea de valoare a imobilizărilor financiare	-	-	-
6864*	Cheltuieli financiare privind ajustările pentru pierderea de valoare a activelor curente	-	-	-
6865*	Cheltuieli financiare privind amortizarea diferențelor aferente titlurilor de stat	-	-	189.797
6868*	Cheltuieli financiare privind amortizarea primelor de rambursare a obligațiunilor și a altor datorii	-	-	-
691*	Cheltuieli cu impozitul pe profit curent	-	-	-
692*	Cheltuieli cu impozitul pe profit amânat	-	-	-
698*	Cheltuieli cu alte impozite care nu apar în elementele de mai sus	-	35.346.032	45.466.950
7015*	Venituri din vânzarea produselor finite	-	-	-
7017*	Venituri din vânzarea produselor agricole	-	-	-
7018*	Venituri din vânzarea activelor biologice de natură stocurilor	-	-	-
702*	Venituri din vânzarea semifabricatelor	-	-	-
703*	Venituri din vânzarea produselor reziduale	-	-	-
704*	Venituri din servicii prestate	-	-	-
705*	Venituri din studii și cercetări	-	(2.296)	(1.935)
706*	Venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii	-	(538.172.490)	(631.866.120)
707*	Venituri din vânzarea mărfurilor	-	-	-
708*	Venituri din activități diverse	-	(42.707.016)	(52.635.047)
709*	Reduceri comerciale acordate	-	(2.849.695)	(2.483.462)
711*	Venituri aferente costurilor stocurilor de produse	-	(46.111.378)	(53.982.466)
		-	333	5.225

CONT	DENUMIRE CONT	IFRS 2014	IFRS 2015	IFRS 2016
721*	Venituri din producția de imobilizări necorporale	-	-	-
722*	Venituri din producția de imobilizări corporale	-	-	-
725*	Venituri din producția de investiții imobiliare	-	-	-
7411*	Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri*19)	-	-	-
7412*	Venituri din subvenții de exploatare pentru materii prime și materiale	-	-	-
7413*	Venituri din subvenții de exploatare pentru alte cheltuieli externe	-	-	-
7414*	Venituri din subvenții de exploatare pentru plata personalului	-	-	-
7415*	Venituri din subvenții de exploatare pentru asigurări și protecție socială	-	-	-
7416*	Venituri din subvenții de exploatare pentru alte cheltuieli de exploatare	-	-	-
7417*	Venituri din subvenții de exploatare în caz de calamități și alte evenimente similare	-	-	-
7418*	Venituri din subvenții de exploatare pentru dobândă datorată	-	-	-
7419*	Venituri din subvenții de exploatare aferente altor venituri	-	-	-
7511*	Venituri ocazionale de constituirea fiduciei	-	-	-
7512*	Venituri din derularea operațiunilor de fiducie	-	-	-
7513*	Venituri din lichidarea operațiunilor de fiducie	-	-	-
7531*	Căștiguri din evaluarea activelor deținute în vederea vânzării	-	-	-
7532*	Venituri din cedarea activelor deținute în vederea vânzării	-	-	-
754*	Venituri din creanțe reactivitate și debitori diverși	-	-	-
7551*	Venituri din reevaluarea imobilizărilor necorporale	-	-	-
7552*	Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	-	-	-
7561*	Căștiguri din evaluarea la valoarea justă a investițiilor imobiliare	-	-	-
7562*	Venituri din cedarea investițiilor imobiliare	-	-	-
7571*	Căștiguri din evaluarea la valoarea justă a activelor biologice productive	-	-	-
7572*	Căștiguri din evaluarea la valoarea justă a activelor biologice de natura stocurilor	-	-	-
7573*	Venituri din cedarea activelor biologice productive	-	-	-
7581*	Venituri din despăgubiri, amenzi și penalități	-	-	-
7582*	Venituri din donații primite	-	-	-
7583*	Venituri din vânzarea imobilizărilor necorporale și corporale și alte operațiuni de capital	-	(832.773)	-
7584*	Venituri din subvenții pentru investiții	-	(54.310)	(471.654)
7585*	Venituri din evaluarea la valoarea justă a datorilor decontate în cadrul unei tranzacții cu plată pe bază de acțiuni cu decontare în numerar	-	(9.881)	(54.310)
7587*	Căștiguri din cumpărări în condiții avantajoase	-	(15.476.195)	(12.121.438)
7588*	Alte venituri din exploatare	-	-	-
7611*	Venituri din acțiuni deținute la filiale	-	-	-
7612*	Venituri din acțiuni deținute la entități asociate	-	(1.640.711)	(1.052.389)
7613*	Venituri din acțiuni deținute la entități controlate în comun	-	-	-
7615*	Venituri din alte imobilizări financiare	-	(1.227.524)	(2.940.653)
7617*	Venituri din investiții financiare pe termen scurt	-	-	-
7621*	Căștiguri aferente activelor și datorilor financiare deținute în vederea tranzacționării	-	(1.905.971)	(2.276.688)
7622*	Căștiguri aferente activelor și datorilor financiare desemnate ca fiind evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere	-	-	-
7623*	Venituri aferente activelor financiare disponibile în vederea vânzării	-	-	-
7628*	Alte venituri	-	-	-
7631*	Căștiguri privind operațiunile cu instrumente derivate deținute în vederea tranzacționării	-	-	-
7632*	Căștiguri privind contabilitatea de acoperire	-	-	-

CONT	DENUMIRE CONT	IFRS 2014	IFRS 2015	IFRS 2016
7633*	Venituri din dobânzi aferente instrumentelor derivate desemnate ca instrumente de acoperire a riscului de rată a dobânzii	-	-	-
7641*	Venituri din imobilizări financiare cedate	-	-	-
7642*	Căștiguri din investiții pe termen scurt cedate	-	-	-
7643*	Venituri din cedarea filialelor dobândite exclusiv cu intenția de a fi revândute	-	-	-
7651*	Diferențe favorabile de curs valutar legate de elementele monetare exprimate în valută*20)	-	-	-
7652*	Diferențe favorabile de curs valutar din evaluarea elementelor monetare care fac parte din investiția netă într-o operațiune din străinătate	-	(23.260.024)	(24.123.095)
766*	Venituri din dobânzi	-	-	-
767*	Venituri din sconturi obținute	-	-	-
7681*	Venituri din amânarea încasării peste termenele normale de creditare	-	(295.988)	(28.033)
7688*	Alte venituri financiare	-	-	-
7812*	Venituri din provizioane	-	-	-
7813*	Venituri din ajustări pentru deprecierea imobilizărilor, a investițiilor imobiliare și a activelor biologice productive evaluate la cost	-	(389.890)	(73.858)
7814*	Venituri din ajustări pentru deprecierea activelor curente	-	(7.656.474)	(26.783.508)
7816*	Venituri din ajustări pentru deprecierea imobilizărilor necorporale cu durată de viață utilă nedeterminată	-	(34.551)	(50.491)
7863*	Venituri financiare din ajustări pentru pierderea de valoare a imobilizărilor financiare	-	(174.338)	(2.372.650)
7864*	Venituri financiare din amortizarea pierderii de valoare a activelor curente	-	-	-
7865*	Venituri financiare din amortizarea diferențelor aferente titlurilor de stat	-	(1.496.548)	(76.584)
792*	Venituri din impozitului pe profit amânat	-	-	-
	Rezultat	-	(2.690.193)	-
			(179.922.367)	(224.700.296)

Director general,

Bogdan MÎNDRESCU



Director economic,

Dragoș BREZEANU



Șef serviciu contabilitate,
Constanța COMAN



NOTE CONTABILE DE AJUSTARE
pentru aplicarea pentru prima data a IFRS
conform OMFP nr.666/2015 si OMFP nr.2844/2016

= 2014 =			
Nr. nota	Explicatie	Nota contabila de ajustare 2014	Suma (lei)
1.	IAS 29 Capital Social	118 = 1028	64.277.781
2.	Eliminare Rezerve Reevaluare OMF1802 Terenuri	% = 2111	2.964.578.260
	-Rezerve reevaluare Baneasa 2008 (105.TER)	1052.7	2.811.101.808
	-Rezerva din reevaluare terenuri 2006-Baneasa	1052.T0	3.352.901
	-Rezerva din reevaluare terenuri 2014-Otopeni	1052.T3	109.323.905
	-Rezerva din reevaluare terenuri 2014-Baneasa	1052.T4	40.799.645
3.	Eliminare Rezerve Reevaluare OMF1802 Cladiri	% = 1177	281.729.867
	-Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare -brute (neimpozitate)-1065.11	1175.3	220.664.453
	-Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare -nete (impozitate)-1065.13	1175.5	60.855.478
	- Rezerve din amortizari nedeductibile (net)-1065.14 (MF in sold 261307062 + 20422805 MF vandute, casate, scoase din gestiune)	1175.6	209.936
	Eliminare rezerve si amortizari	% = 891	398.901.034
	Rezerve din reevaluare MF 2000	1052.1	18.679.581
	Rezerve reevaluare MF 2004	1052.3	13.678.247
	Rezerve din reevaluare MF 2007	1052.4	46.235.195
	Rezerve din reevaluarea Baneasa 2006 (105.CLD)	1052.6	6.373.783
	Rezerve din reevaluare MF 2010	1052.8	18.125.303
	Rezerve din reevaluare MF 2013	1052.9	13.361.519
		2812	213.855.683
		2813	65.712.277
		2814	2.879.446
		891 = %	398.901.034
		212	325.837.643
		2131	48.821.012
		2132	1.209.526
		2133	15.849.307
		2147	86.525
		2140	2.987.874
	Reevaluari negative inreg direct in costuri	1177	4.109.147
4.	IAS 29 Terenuri	2111 = 118	135.223.819
5.	Recunoastere terenuri la val reevaluare 31.12.2014 - Romlider	2111 = 1052	2.838.942.719
		118 = 2111	9.588.279
6.	IAS 29 Participatii Baneasa Mall & CNI - provizionate integral	265 = 118	101.432
		118 = 2963	101.432
7.	IAS 29 Participatii DNATA	265 = 118	5.784

8.	Stornare contributie datorata CREAC	2695 = 265	2.572.500
9.	Corectie provizion deprecieri TAROM	1177 = 2963	193.295
10.	Reclasificare BICC si RAS ca titluri puse in echivalenta si recunoastere castig din punerea in echivalenta	264 = % 265 1177	9.463.350 4.610.830 4.852.520
11.	Efectul recalcularii duratelor de viata ramase in Amort Cum la 31.12.2014	1177 = % 2812 2813 2814	8.963.065 1.402.444 4.250.909 3.309.711
12.	IAS 29 Impact mijloace fixe	118 = % 2812 2813 2814 % = 118 212 2131 2132 2133 2140	438.788.748 263.849.250 166.691.014 8.248.484 672.489.849 496.050.336 122.019.764 1.773.158 43.921.745 8.724.847
13.	Reevaluare cladiri 31.12.2013	2812 = 212 % = 212 1052 118 1177	108.722.074 61.490.619 -111.305.565 171.191.268 1.604.916
14.	Amortizare reevaluare 2013	1177 = 2812 1052 = 1175	10.096.637 10.096.637
15.	Provizion suplimentar deprecieri mijloace fixe	% = 2912 1177 2913 2914	20.629 20217 236 176
16.	Reclasificare mijloace fixe in grupa de small tools	2147 = % 212 2131 2132 2133 2140 % = 2814 2812 2813 2814	4.630.468 123.190 3.810.975 141.933 469 553.901 4.558.149 119.579 3.898.847 539.723
17.	Impozit amanat asupra rezervelor statutare neimpozitate/ nedeductibile – taxabile la dizolvarea societatii	1177 = 4412	0
18.	Trecere pe costuri a activelor intangibile generate intern si care nu aduc beneficii – neindeplinind deci conditiile de capitalizare	1177 = 2053	52.581
19.	Trecere pe costuri a concesiunilor din Eforie	1177 = 2052	89.146

	(piscina+parcare) tratate ca si contracte d inchiriere pe termen lung		
40.	Impozit amanat	% = 4412 1177 1175 1052	<u>29.037.500</u> 9.775.096 1.615.462 17.646.942
41.	Reclasificare terenuri primite in vederea majorarii capitalului social in alte rezerve	4751 = 1069	41.899.372
42.	Ajustare IAS 29 pentru contul 1069	118 = 1069	25.396.093
43.	Reclasificare terenuri Baneasa in 106	1052 = 1069	2.829.858.261

NOTE CONTABILE DE AJUSTARE
pentru aplicarea pentru prima data a IFRS conform OMFP nr.666/2015 si OMFP
nr.2844/2016

		= 2015 =	
Nr. nota	Explicatie	Nota contabila de ajustare 2015	Suma (lei)
23.	Eliminare miscare Rezerve din reevaluare OMFP 1802/2014 Cladiri si corectie reevaluare terenuri	2111 = 1052	39.271
20.	Corectie provizion depreciere TAROM	6863 = 2963 2963 = 7863	-384.115 1.496.548
21.	Recunoastere rezultat din punerea in echivalenta BICC si RAS	264 = % 7615 7612	-325.915 -1.553.439 1.227.524
22.	Stornare contributie datorata CREAC	265 = 2695	2.572.500
24.	Ajustare amortizare mijloace fixe pentru 105 statutar de eliminat	1175 = 1052 6811 = % 2812 2813 2814	8.240.566 -8.254.985 -8.112.330 -28.478 1-14.177
25.	Efectul recalcularii duratelor de viata	6811 = % 2812 2813 2814	-901.767 330.874 -1.140.468 -92.173
26.	Reclasificare in categoria obiectelor de inventar	2147 = 212 2812 = 2814	6.816 3.366
27.	Aplicare IAS 29	6811 = % 2812 2813 2814	5.721.714 5.159.724 416.167 145.823
28.	Amortizare reevaluare Darian IFRS 2015	6811 = 2812 1052 = 1175	6.540.912 6.540.912
29.	Impozit amanat asupra rezervelor statutare neimpozitate/ nedeductibile – taxabile la dizolvarea societatii	4412 = 792	0
50.	Eliminare utilitati si alte costuri refacturate din cifra de afaceri	% = 708 604 605 605 628	-12.577.126 -52.554 -10.545.879 -1.812.440 -166.253
51.	Eliminare venituri si cheltuieli din asocieri in participatiune si reclasificare c si venit din chirii (contractele sunt in fond inchirieri cu venit variabil in functie de performanta locatarului si chirie minim garantata)	% = 121 6021 6022 6023 6024 6028 603 604	95.584.621 -292 -26.960 -388.910 0 -264.352 -274.235 -151.834

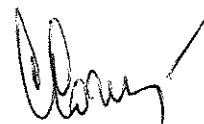
		605	-998.100
		607	-66.262.011
		608	-1.819
		609	-67.573
		611	-718.049
		612	-329.599
		613	-127.442
		615	-34.030
		623	-934.983
		624	-197.566
		625	-525.359
		626	-150.430
		627	-701.952
		628	-4.432.944
		635	-94.838
		641	-11.406.637
		6422	-283.345
		6451	-2.381.088
		6452	-34.499
		6453	-254.189
		6458	-43.290
		6581	168
		6582	-115598
		6588	-539.679
		6651	-603.673
		666	-91.846
		667	-41
		6681	-741
		6811	-3.157.815
		6814	-124.216
		121 = %	<u>-95.584.621</u>
		706	27.900.625
		704	-3.856.635
		707	-111.027.675
		708	-524.475
		7584	-49.594
		7588	-7.618.897
		7651	-406.584
		766	-1.386
52.	Impozit pe profit amanat 2015	4412 = 792	2.690.193
53.	Reclasificari terenuri primite in vederea majorarii capitalului social in alte rezerve	1175 = 1052	1.046.546
		4751 = 1069	10.177.992

NOTE CONTABILE DE AJUSTARE
pentru aplicarea pentru prima data a IFRS conform OMFP nr.666/2015 si OMFP
nr.2844/2016

		= 2016 =	
Nr. nota	Explicatie	Nota contabila de ajustare 2016	Suma (lei)
37.	Majorare provizion depreciere TAROM si corectie ajustari statutare pe 7863	6863 = 2963	1.236.812
		2963 = 7863	18.500
38.	Recunoastere rezultat din punerea in echivalenta BICC si RAS	264 = %	1.773.837
		7612	2.940.653
		7615	-1.166.816
30.	Ajustare amortizare mijloace fixe pentru 105 statutar de eliminat	1175 = 1052	7.586.953
		6811 = %	-7.586.953
		2812	-7.467.594
		2813	-91.708
		2814	-27.651
31.	Efectul recalcularii duratelor de viata	6811 = %	-910.644
		2812	134.718
		2813	-735.480
		2814	-309.882
32.	Reclasificari in categoria obiectelor de inventar	2147 = 212	5.000
		% = 2814	59.327
		2812	2.314
		2813	42.836
		2814	14.177
33.	Aplicare IAS 29	6811 = %	5.268.043
		2812	4.754.412
		2813	353.630
		2814	160.001
34.	Amortizare reevaluare Darian IFRS 2015	6811 = 2812	5.954.860
		1052 = 1175	5.954.860
35.	Impozit amanat asupra rezervelor statutare neimpozabile/ nedeductibile - taxabile la dizolvarea societatii	4412 = 792	0
36.	Reevaluare Romlider	% = 891	380.810.020
		212	279.748.624
		2132	3.876.582
		2147	99.181
		2140	16.067.013
		2813	71.112.740
		6813	9.905.880
		891 = %	380.810.020
		2131	16.304.118

		2133	8.627.773
		2812	251.956.036
		2814	4.925.237
		2912	9.549.920
		2913	252.349
		2914	103.611
		1052	89.090.976
39.	Eliminare utilitati si alte costuri refacturate din cifra de afaceri	% = 708	<u>-11.876.569</u>
		604	-52.242
		605	-9.924.883
		605	-1.777.093
		628	-122.351
60.	Eliminare venituri si cheltuieli din asocieri in participatiune si reclasificare c si venit din chirii (contractele sunt in fond inchirieri cu venit variabil in functie de performanta locatarului si chirie minim garantata)	% = 121	<u>-116.066.754</u>
		6021	-304
		6022	-58.562
		6023	-457.196
		6024	-105
		6028	-255.422
		603	-451.837
		604	-195.326
		605	-950.452
		607	-84.694.640
		608	-2.250
		609	1.951.377
		611	-525.656
		612	-402.501
		613	-70.179
		615	-24.956
		623	-963.749
		624	-196.801
		625	-298.661
		626	-139.121
		627	-639.512
		628	-5.899.155
		635	-233.866
		641	-13.729.605
		6422	-365.759
		6451	-2.888.154
		6452	-44.594
		6453	-327.424
		6458	-40.856
		6581	-100
		64582	-2.438
		6588	-403.585
		6651	-606.262
		666	-49.014
		667	0
		6681	-38

		6811	-3.076.073
		6814	-23.978
		121 = %	<u>-116.066.754</u>
		706	37.237.147
		704	-4.604.553
		707	-140.560.844
		708	-552.096
		7584	-48.863
		7588	-7.216.232
		7651	-320.577
		766	-736
61.	Provizion IAS 36 –raport Romlider- Test global al deprecierii alocat in valoare terenuri Baneasa	1069 = 2911	205.938.520
62.	Impozit pe profit amanat	4412 = %	<u>-12.015.024</u>
		792	2.239.532
		1052	-13.301.779
		1175	-952.777
63.	Corectie trecere pe cost Baneasa Mall – ajustat pt. IAS 29	6641 = 2654	58.084
		2963 = 7863	58.084





SC ROMLIDER EVALUARI IMOBILIARE SRL
Bd. Carol, nr. 51, Ap. 1, Sector 2, Bucuresti
CUI 18375887, J40 2271-2006
Membru corporativ ANEVAR

SCIB nr. 146/1304.2017
Tel : 021/3520253, Fax : 021/3520255,
E-mail: evaluari@romlider.ro
Web : www.romlider.ro

Anexa nr. 6

RAPORT DE EVALUARE

CN AEROPORTURI BUCURESTI S.A.

Imobilizari corporale apartinand CNAB SA

Evaluator:

SC ROMLIDER EVALUARI IMOBILIARE SRL

Director general

Ing Zamfir Gabriel Sorin

Aprilie 2017



Romlider® - Noi apreciem valoarea oriunde s-ar gasi ea!

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al SC Romlider Evaluari Imobiliare SRL si al beneficiarului

RAPORT – Evaluare active CNAB SA



CUPRINS :

Sinteza raportului de evaluare

Cap.1. Introducere

- 1.1. Prezentarea si certificarea evaluatorului
- 1.2. Declaratia de conformitate a evaluarii cu Standardele de Evaluare
- 1.3. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
- 1.4. Identificarea clientului
- 1.5. Obiectul evaluarii. Identificarea activelor. Modul de utilizare a activelor. Unitatea de cont. Ierarhia datelor de intrare. Natura si sursa informatiilor utilizate
- 1.6. Inspectia activelor. Amplasarea investigatiilor
- 1.7. Scopul evaluarii
- 1.8. Data evaluarii. Data raportului. Data reevaluarilor anterioare.

Cap.2. Sfera misiunii de evaluare

- 2.1. Tipul valorii
- 2.2. Ipoteze generale si ipoteze tehnico-economice

Cap.3. Prezentarea datelor

- 3.1. Prezentarea generala
- 3.2. Prezentarea activelor

Cap.4. Analiza datelor si concluziile

- 4.1. Metodologia si abordarea evaluarii
- 4.2. Testarea deprecierei activelor
- 4.3. Opinia finala asupra valorii

Cap.5. Anexe

- Anexa 1 - Centralizator valori juste
- Anexa 2 - Fisele de calcul
- Anexa 3 - Previziune fluxuri de numerar
- Date de piata
- Fotografii



SC ROMLIDER EVALUARI IMOBILIARE SRL
Bd. Carol, nr. 51, Ap.1 - Sector 2, Bucuresti
CUI 18375887, J40-2271/2006
Membru corporativ ANEVAR

Tel : 021/3520253, Fax : 021/3520255
E-mail: evaluari@romlider.ro
Web : www.romlider.ro

Sinteza raportului de evaluare

Prezentul raport este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2016 - SEV 300 (IVS 300) Evaluari pentru raportare financiara.

Standardele de raportare financiară aplicabile:

Standardele Internationale de Raportare Financiara – IFRS;
Standardele Internationale de Contabilitate si interpretarile adoptate de catre Consiliul pentru Standarde Internationale de Contabilitate – IASB;

Reglementari contabile aplicabile :

OMFP 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate;

OMEF 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara;

ORDINUL 666/2015 privind aplicarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara de catre unele entitati cu capital de stat;

Obiectul evaluarii: imobilizari corporale (cu exceptia terenurilor) aflate in patrimoniul CN Aeroporturi Bucuresti SA la data de 31.12.2016.

Scopul evaluarii: reevaluarea imobilizarilor corporale in conformitate cu OMEF 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara.

Clientul evaluarii : CN Aeroporturi Bucuresti SA, cu sediul in Otopeni, Calea Bucurestilor nr.224E, judet Ilfov, reprezentata de Liviu Radu, in calitate de Director General

Evaluator: SC Romlider Evaluari Imobiliare SRL, reprezentata de Gabriel Sorin Zamfir, in calitate de Director General

Tipul valorii estimate: Valoare justa

Concluziile evaluarii : Valoarea justa a imobilizarilor este prezentata centralizat in Anexa 1 la raport.

Valorile estimate nu includ TVA

Data evaluarii : 31.12.2016

Data inspectiei activelor: 01 -10.03.2017

Data intocmirii raportului: 10.04.2017

Evaluator:
SC Romlider Evaluari Imobiliare SRL
Director General



ing. Gabriel Sorin Zamfir

RAPORT – Evaluare active CNAB SA



SC ROMLIDER EVALUARI IMOBILIARE SRL
Bd. Carol, nr. 51, Ap. 1, Sector 2, Bucuresti
CUI 18375887, J40-2271-2006
Membru corporativ ANEVAR

Tel.: 021/3520253, Fax: 021/3520255
E-mail: evaluari@romlider.ro
Web: www.romlider.ro

Cap.1. Introducere

1.1. Prezentarea si certificarea evaluatorului

SC Romlider Evaluari Imobiliare SRL este o societate cu obiect principal de activitate de profil, membru corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0046, ce realizeaza consultanta si rapoarte pentru evaluari de proprietati imobiliare, evaluari de intreprinderi si evaluari de bunuri mobile, angajatii societatii fiind licentiatii in drept, in economie, in inginerie, evaluatori autorizati ANEVAR, EI, EBM, EPI.

Principalii beneficiari ai societatii sunt institutiile si companiile de stat precum si alte persoane juridice si fizice private.

Societatea are sediul principal in Bucuresti, sector 2, bdul Carol nr.51 si birou operativ in Otopeni, Calea Bucurestilor nr.94, judet Ilfov.

Certificare

Subsemnatul, Zamfir Gabriel Sorin, certific cu buna credinta urmatoarele:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte, in limita cunostintelor si informatiilor detinute.
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport se constituie ca analize profesionale nepartinitoare si concluzii personale, fiind limitate numai la ipotezele si conditiile limitative.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul prezentului raport.
- Acest raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori prestabilite, iar remunerarea noastra nu se face potrivit unei asemenea valori ce ar favoriza clientul, ori de obtinerea unui rezultat sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- Raportul de evaluare a fost elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2016.
- Toti evaluatorii implicati in elaborarea raportului sunt membri titulari ANEVAR.
- Prin prezenta certific ca toti cei implicati in elaborarea lucrarii sunt competenti pentru misiunea ce le-a fost incredintata.

Data: 10.04.2017

Evaluator:
SC Romlider Evaluari Imobiliare SRL
Director General
Ing. Gabriel Sorin Zamfir



RAPORT – Evaluare active CNAB SA



1.2. Declaratia de conformitate a evaluarii cu Standardele de Evaluare

Evaluarea se conformeaza Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2016, respectiv:

- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 220 - Mașini, echipamente și instalații;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 232 – Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- GEV 620 Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor si stocurilor;

1.3. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Prezenta lucrare a fost intocmita pentru uzul strict al clientului in vederea utilizarii valorilor estimate in situatiile financiare, corespunzator scopului evaluarii, astfel lucrarea sau orice referire la acesta, nu pot fi publicate, nici incluse intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

1.4. Identificarea clientului

CN Aeroporturi Bucuresti SA, cu sediul in Otopeni, Calea Bucurestilor nr.224E, judet Ilfov, J23/401/2010, CUI: RO26490194.

1.5. Obiectul evaluarii. Identificarea activelor. Modul de utilizare al activelor. Unitatea de cont. Ierarhia datelor de intrare

Fac obiectul evaluarii imobilizarile corporale aflate in patrimoniul CNAB SA, inscrise in inventar la data de 31.12.2016, cu exceptia terenurilor, clasificate in constructii, echipamente tehnologice, aparate si instalatii de masurare, control si reglare, mijloace de transport, imobilizari corporale de natura obiectelor de inventar, mobilier, aparatura birotica, sisteme de protectie a valorilor umane si materiale si alte active corporale.

Activele se gasesc in cinci locatii: Aeroportul Henri Coanda Otopeni, judet Ilfov. Aeroportul Aurel Vlaicu Baneasa, sector 1. Bucuresti, Club Aeroport Eforie Sud, judet Constanta, Spitalul CF 2, sector 1, Bucuresti si Ministerul Transporturilor, sector 1, Bucuresti.

Modul de utilizare al activelor

Din punct de vedere al modului de utilizare, activele de evaluat sunt in utilizare sau propuse la casare (scoatere din uz si valorificare).



Unitatea de cont

Unitatea de cont a fost considerata de sine statatoare, asa cum sunt prezentate in inventar, fara a fi agregate.

Ierarhia datelor de intrare. Natura si sursa informatiilor utilizate

Datele de intrare de nivel 2 – costuri de nou pentru cladiri.

Date de intrare de nivel 3 – pretul (costul) prezumat, in cazul activelor reevaluate anterior. Astfel principala sursa de informare a reprezentat-o contabilitatea beneficiarului, documentele si informatii primite de la acesta. Au fost si situatii in care au fost extrase informatii din piata si din mediul de afaceri de profil.

1.6. Inspectia activelor. Amploarea investigatiilor

Activele au fost inspectate in perioada 01-10.03.2017 de catre evaluatorii implicati in lucrare. Acest studiu are la baza documente, informatii, date si planuri puse la dispozitie de client, acestea fiind considerate corecte si ca atare nefiind verificate din surse independente. Amploarea investigatiilor s-a limitat la observatiile directe ale evaluatorului si la documentele, datele, informatiile si planurile puse la dispozitie, acestea fiind considerate corecte si ca atare nefiind verificate din surse independente.

Evaluatorul nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate intr-o stare normala.

1.7. Scopul si instructiunile evaluarii: reevaluarea imobilizarilor corporale in vederea trecerii la IFRS.

Reevaluarea imobilizărilor corporale s-a efectuat in scopul determinării valorii juste a acestora si a fost realizata in conformitate cu OMEF 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara.

Necesitatea reevaluării este impusa de prevederile Ordinului M.F.P. nr. 666/2015 privind aplicarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) de catre unele entitati cu capital de stat.

In aceste condiții pentru retratarea Situațiilor Financiare ale anului 2016 în vederea trecerii la IFRS ca bază a contabilității, se impune stabilirea valorii juste a imobilizărilor corporale la data de 31 decembrie 2016 prin reevaluarea acestora, exclusiv terenurile.

Valorile reevaluate ale imobilizărilor corporale vor deveni valori juste atât în situațiile financiare întocmite conform OMFP nr.1802/2014, cât și în situațiile financiare întocmite conform IFRS in baza OMFP nr. 2844/2016 si vor constitui baza a contabilității începând cu anul 2017

1.8. Data evaluarii. Data intocmirii raportului. Data reevaluarilor anterioare.

Data evaluarii : 31.12.2016

Data intocmirii raportului : 10.04.2017

Reevaluarea anterioara a bunurilor aflate in patrimoniul societatii a fost efectuata, exprimandu-se valori juste, in conformitate cu legislatia in vigoare, astfel:

Grupa – Terenuri, inregistrate in evidentele contabile la data de 31.12.2014

Grupa 1 – Constructii, inregistrate in evidentele contabile la data de 31.12.2013



Celelalte grupe de imobilizari corporale, inregistrate in evidentele contabile la data de 05.02.2010.

Cap.2. Sfera misiunii de evaluare

2.1. Tipul valorii. Standard SEV 300. Evaluari pentru raportare financiara

SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară

Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară au fost realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, în principal IFRS 1 și IFRS 13. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale (SEV 101, 102 și 103).

Tipul valorii.

Conform standardelor de evaluare și standardelor de contabilitate, au fost urmărite valoarea justă, valoarea amortizabilă, valoarea reziduală și valoarea recuperabilă, potrivit scopului raportului.

Standarde de Raportare Financiară prevăd că situațiile financiare se elaborează pe ipoteza continuității activității entității. Ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin.

Pentru a defini **unitatea de cont**, activul va fi evaluat pe o bază de sine stătătoare sau în combinație cu alte active.

Evaluările la valoarea justă includ metodele și ipotezele semnificative folosite în evaluare și măsura în care determinarea valorii s-a făcut având drept referință prețurile observabile sau tranzacțiile recente de pe piață.

IFRS-urile sunt publicate de către Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB). IFRS-urile cuprind standarde și interpretări numerotate individual. Standardele publicate inițial, înainte de anul 2001, sunt denumite IAS (Standardele Internaționale de Contabilitate). Standardele publicate ulterior sunt denumite IFRS.

Valoarea justă

Valoarea justă reprezintă fie tipul valorii solicitat, fie o opțiune permisă pentru multe tipuri de active sau datorii, în conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă conține următoarea definiție: „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Această definiție și comentariul asociat din IFRS 13 indică în mod clar faptul că valoarea justă, conform IFRS, este un concept diferit de valoarea justă, așa cum este aceasta definită și comentată în SEV 100 Cadrul general. Comentariul din IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 100 Cadrul general. Astfel, pentru multe scopuri practice, valoarea de piață, conform SEV, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont sau ignorarea restricțiilor de vânzare.



Agregarea

Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unității de cont” pentru un activ sau o datorie, așa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, **unitatea de cont este activul sau datoria individuală**, dar în anumite condiții, poate fi **un grup de active înrudite**. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanții de pe piață ar putea rezulta din folosirea activului în combinație cu alte active și datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului pe o bază de sine stătătoare. Această cerință, de a stabili modul în care activele individuale se presupun a fi agregate cu alte active potențiale complementare, este conformă cu cerințele SEV 101 Termenii de referință ai evaluării și SEV 103 Raportare.

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețurile cotate” (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”

IFRS 13 cere ca, în situațiile financiare, să fie indicat nivelul din această ierarhie al oricărui activ sau al oricărei datorii evaluate la valoarea justă. Există cerințe de contabilizare suplimentare în legătură cu evaluările efectuate prin utilizarea datelor de intrare de nivel 3. De aceea, un raport de evaluare elaborat în scopul utilizării în situațiile financiare, întocmit conform IFRS-urilor, este adecvat să includă informații suficiente despre datele de intrare folosite pentru evaluare, pentru a permite ca entitatea raportoare să încadreze corect activele pe categorii, în cadrul acestei ierarhii.

Deprecierea

IAS 16 include o cerință pentru o entitate de a declara amortizarea mijloacelor fixe. În contextul raportării financiare, amortizarea este o cheltuială înregistrată în situațiile financiare pentru a reflecta consumarea unui activ pe parcursul **duratei de viață utilă** a acestuia pentru o entitate. Evaluările sunt solicitate pentru a se calcula valoarea amortizabilă.

Termenul de depreciere este folosit cu înțelesuri diferite în evaluare și în raportarea financiară. În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective. În contextul raportării financiare, deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viață utilă pentru entitate.

Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile”. Aceasta este diferența, dacă există vreuna, între „valoarea contabilă” a activului și „valoarea reziduală” a acestuia. Pentru a stabili „valoarea reziduală”, trebuie să se determine „durata de viață utilă” a activului. Acești termeni sunt definiți în IAS 16, după cum urmează:

- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuiește costul, minus valoarea reziduală a activului;
- valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere;
- valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obține-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea și starea prevăzute la sfârșitul duratei sale de viață utilă;



• durata de viață utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, sau (b) numărul de unități de producție sau alte unități similare pe care entitatea preconizează să le obțină de la activ.
Valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere.

Deprecierea: mașini, echipamente și instalații

Durata de viață utilă a unei mașini, a unui echipament sau a unei instalații este mai probabil să coincidă cu durata lor de viață economică și deci cotele de amortizare sunt mai mari decât în cazul construcțiilor, ceea ce înseamnă că duratele de viață economică sunt mai scurte.

Deprecierea: componentizare

Când valoarea componentelor individuale nu poate fi determinată în mod credibil, valoarea atribuibilă întregului este alocată pe componente. Raportul dintre costul elementului și costul întregului poate constitui o bază adecvată pentru o astfel de alocare.

Fondul comercial reprezintă diferența dintre prețul de achiziție plătit pentru transferul întreprinderii și valoarea justă a activelor nete identificabile achiziționate. Activele corporale ale unei întreprinderi sunt, în general, ușor de identificat și pot fi evaluate separat. Identificarea și evaluarea separată a activelor necorporale identificabile poate provoca mai multe dificultăți.

Fondul comercial transferabil – activ necorporal, rezultat al numelui comercial, clientelei, locației, produselor, avantajelor competitive, care generează beneficii economice. Este specific proprietății imobiliare generatoare de afaceri și se reflectă în valoarea de piață a proprietății. Beneficii economice viitoare provenite din active care nu pot fi identificate în mod individual și recunoscute în mod separat.

Testarea deprecierei

Deprecierea are loc atunci când valoarea contabilă a unui activ depășește valoarea ce poate fi recuperată fie prin continuarea utilizării sale, fie prin vânzarea activului. Conform IAS 36 Deprecierea activelor, o entitate trebuie să reanalizeze diferitele categorii de active, la data fiecărei situații privind poziția financiară, pentru a stabili dacă există orice indiciu că un activ ar putea fi depreciat. Deprecierea poate fi semnalată de o diminuare a valorii unui activ, cauzată de modificări ale pieței sau tehnologiei, de învechirea activului, de subperformanța activului în comparație cu beneficiul așteptat sau de o intenție de a întrerupe sau de a restructura activitatea entității. Anumite active (fondul comercial și activele necorporale cu o durată de viață nedeterminată sau care nu sunt încă disponibile pentru a fi utilizate) trebuie testate anual pentru a identifica deprecierea.

Dacă se consideră că a apărut deprecierea, valoarea contabilă a activului, obținută fie din costul istoric, fie dintr-o evaluare anterioară, trebuie diminuată până la nivelul „valorii recuperabile”. Aceasta este cea mai mare valoare dintre „valoarea de utilizare” a activului și „valoarea sa justă minus costurile asociate vânzării”.

Testarea deprecierei – valoarea recuperabilă

Valoarea recuperabilă este cea mai mare valoare dintre valoarea de utilizare și valoarea justă minus costurile asociate vânzării. Nu este întotdeauna necesar să se determine ambele valori; dacă una dintre acestea depășește valoarea contabilă a activului, activul nu este depreciat și nu mai este necesară estimarea celeilalte valori.



Testarea deprecierii – valoarea de utilizare

Valoarea de utilizare este definită de IAS 36 ca fiind valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar.

O unitate generatoare de numerar este cel mai mic grup identificabil de active care generează intrări de numerar independente într-o mare măsură de intrările de numerar generate de alte active sau grupuri de active.

Valoarea de utilizare este specifică entității, întrucât aceasta reflectă fluxurile de numerar pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea în continuare a unui activ pe durata lui de viață utilă anticipată și din cedarea lui la finele acestei perioade.

IAS 36 prevede că la calculul valorii de utilizare a unui activ trebuie să se aibă în vedere următoarele elemente:

- (a) o estimare a fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se așteaptă să le obțină de la activul respectiv;
- (b) preconizările privind posibilele variații ale valorii sau ale plasării în timp a acelor fluxuri de numerar viitoare;
- (c) valoarea în timp a banilor, în funcție de rata curentă a dobânzii la plasamentele fără risc de pe piață;
- (d) prețul suportării incertitudinii inerente activului;
- (e) alți factori, cum ar fi absența lichidității, pe care participanții pe piață ar lua-o în calcul la estimarea valorii fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se așteaptă să le obțină de la activul respectiv.

Fluxurile de numerar se estimează pentru activul aflat în situația lui curentă și, de aceea, fluxurile de numerar preconizate nu trebuie să reflecte orice creșteri ale acestora datorate oricăror restructurări sau modernizări ale activului, la care entitatea nu s-a angajat încă.

Rata de actualizare adecvată va reflecta rata rentabilității pe care participanții de pe piață o cer pentru o investiție care ar genera fluxuri de numerar egale ca mărime, plasare în timp și profil de risc cu cele pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea activului.
IAS 36 prezintă considerente detaliate pentru estimarea valorii de utilizare.

Testarea deprecierii – valoarea justă minus costurile asociate vânzării

Valoarea justă minus costurile asociate vânzării unui activ sau unei unități generatoare de numerar reprezintă suma care poate fi obținută din vânzarea sa, în cadrul unei tranzacții nepărtinitoare, între părți hotărâte și aflate în cunoștință de cauză, minus costurile asociate transferului. Cu excepția cazului în care entitatea deținătoare a activului este obligată să îl vândă la data evaluării, fără o durată adecvată de expunere pe piață, aceasta nu este o vânzare forțată.

Costurile asociate vânzării sunt costurile direct atribuibile tranzacției, de exemplu, taxele legale, costurile de marketing, costurile aferente îndepărtării activului, taxele nerecuperabile aferente tranzacției și orice cost direct pentru scoaterea la vânzare a activului sau a unității generatoare de numerar. Aceste costuri nu includ costurile colaterale, de exemplu, acele costuri implicate de reorganizarea întreprinderii după transferul activului.

Potrivit scopului raportului de evaluare, tipul valorii estimate este valoarea justă.

Valoarea justa conform OMFP 1802/2014:

Art. 106. (3) *Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacție reglementată pe piața principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării, în condițiile curente de piață (adică un*



pret de ieșire), indiferent dacă respectivul pret este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare

Valoarea justa in conformitate cu IFRS 13: *Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării*

2.2. Ipoteze generale si ipoteze tehnico-economice

- Evaluarea a fost efectuată în ipoteza că activele sunt detinute responsabil în baza unui management competent;
- Evaluarea s-a realizat pe ipoteza continuității activității entității, iar fluxurile de numerar previzionate vor fi realizate.
- Activele în utilizare vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii. Activele care nu participă direct sau indirect la fluxul de numerar, precum și cele propuse la casare vor fi valorificate, în conformitate cu legislația în vigoare.
- Evaluarea a fost efectuată în ipoteza că duratele de utilizare propuse dau măsură stării tehnice, fiind presupuse lucrări de întreținere și reparații curente care să mențină activul în utilizare pe durata de viață utilă, până la consumarea acestuia
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care costurile de achiziție ale activelor au reprezentat preturi de piață la data achiziției.
- Evaluarea a fost efectuată în ipoteza că valorile juste ale activelor reevaluate anterior, au fost estimate în conformitate cu standardele și pot reprezenta cost prezumat rezultat din valoarea de piață a activului la data achiziției.
- S-a adoptat ipoteza că nu există valori sau vicii ascunse sau neevidențiate ale proprietăților imobiliare, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor. De asemenea s-a adoptat ipoteza că suprafețele evidențiate în documentele puse la dispoziție de beneficiar se regăsesc și fizic;
- Toate studiile ingineresti precum și toate celelalte aspecte tehnice, de această natură, furnizate evaluatorului și utilizate de acesta sunt presupuse a fi corecte, fără ca evaluatorul să facă expertize tehnice proprii pentru verificarea acestora;
- Se presupune că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, exceptând situația când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru utilizarea pe care se bazează estimarea valorii;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;



- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii;
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de inexistentia (inca) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare;
- Dreptul de proprietate asupra activelor este considerat deplin, valabil, marketabil si negrevat de sarcini sau restrictii;

Cap.3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentare generala

Fac obiectul evaluarii imobiliarile corporale aflate in patrimoniul CNAB SA, inscrise in inventar la data de 31.12.2016, cu exceptia terenurilor, clasificate in constructii, echipamente tehnologice, aparate si instalatii de masurare, control si reglare, mijloace de transport, imobilizari corporale de natura obiectelor de inventar, mobilier, aparatura birotica, sisteme de protectie a valorilor umane si materiale si alte active corporale.

Activele se gasesc in cinci locatii: Aeroportul Henri Coanda Otopeni, judet Ilfov, Aeroportul Aurel Vlaicu Baneasa, sector 1, Bucuresti, Club Aeroport Eforie Sud, judet Constanta, Spitalul CF 2, sector 1, Bucuresti si Ministerul Transporturilor, sector 1, Bucuresti.

Activele situate in cadrul Aeroportului Henri Coanda Otopeni si Aurel Vlaicu Baneasa, sunt active specifice unei activitati de servicii aeroportuare.

Activele situate in Eforie Sud, Constanta sunt active specifice unui hotel cu un numar total de 31 de camere si restaurant propriu.

Activele situate in cadrul Ministerului Transporturilor si Spitalului CF2 din Bucuresti sunt in general active din cadrul grupei 2 si 3.

Cap.4. Analiza datelor si concluziile

4.1. Metodologia si abordarea evaluarii

Imobilizari corporale

Metodologia de evaluare a constat in culegerea, analizarea si prelucrarea informatiilor relevante, selectarea si aplicarea abordarilor si metodelor de evaluare in conformitate cu scopul si instructiunile evaluarii.

Potrivit scopului evaluarii, a fost studiate, analizate si adoptate prevederi, metodologii si uzante de evaluare prevazute in diverse standarde si norme de contabilitate si raportare financiara (IFRS, IAS, OMFP s.a.), in concordanta cu standardele de evaluare aplicabile (IVSC, SEV, GEV).

In contextul evaluarii pentru raportare financiara, evaluările sunt solicitate pentru a se calcula valoarea amortizabilă.



În contextul evaluării pentru raportare financiară, **amortizarea** este o cheltuială înregistrată în situațiile financiare pentru a reflecta **consumarea unui activ pe parcursul duratei de viață utilă** a acestuia pentru o entitate.

Termenul de **depreciere** este folosit cu înțelesuri diferite în evaluare și în raportarea financiară. În contextul evaluării, termenul **depreciere**, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

În contextul raportării financiare, **deprecierea (amortizarea)** se referă la **cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viață utilă pentru entitate.**

Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile”. Aceasta este diferența, dacă există vreuna, între „valoarea contabilă” a activului și „valoarea reziduală” a acestuia.

Pentru a stabili „valoarea reziduală”, trebuie să se determine „durata de viață utilă” a activului. Acești termeni sunt definiți în IAS 16, după cum urmează:

- **valoarea amortizabilă** reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuiește costul, minus valoarea reziduală a activului;
- **valoarea contabilă** este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere;
- **valoarea reziduală** reprezintă valoarea estimată pe care ar obține-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea și starea prevăzute la sfârșitul duratei sale de viață utilă;
- **durata de viață utilă** este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, sau (b) numărul de unități de producție sau alte unități similare pe care entitatea preconizează să le obțină de la activ.

Valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere.

Costurile curente

La baza estimării **costurilor curente**, a stat pretul de achiziție pentru activele cumparate de pe piață, la pret de nou sau **valorile juste** (costuri prezumate) pentru activele reevaluate anterior.

Costul curent a fost calculat prin reanalizarea duratelor de utilizare, conform propunerilor entității, prin actualizarea costului istoric.

Conform **IFRS 1**, se permite unei entități care aplica pentru prima dată IFRS, să calculeze **costul estimat**, bazându-se pe evaluări care sunt deja disponibile și care constituie un punct de plecare rezonabil pentru evaluare bazată pe cost.

Actualizarea costurilor s-a făcut utilizând rata inflației.

Deprecierile

La baza estimării depreciierilor, au stat duratele de utilizare a activelor, în concordanță cu starea fizică a acestora, cu utilizarea lor economică, rezultate din modul lor de utilizare, mediul de utilizare și capacitatea de a oferi beneficii economice în condiții de piață specifice companiei.

Au fost identificate și analizate valorile de inventar ale mijloacelor fixe, au fost reanalizate duratele de utilizare, în vederea estimării depreciierilor.



Deprecierile au fost estimate corespunzator duratelor de utilizare reanalizate. Acolo unde au fost identificate modernizari sau RK-uri, exprimate valoric si localizate in timp, a fost reanalizata varsta efectiva.

Corespunzator scopului evaluarii a fost estimata valoarea amortizabila, fiind reanalizate duratele de viata utila ale activelor pentru entitate si duratele lor ramase.

Valoarea amortizabila estimata a fost realocata conform duratelor de viata utila specifica entitatii.

Valoarea reziduala a activelor a fost in general considerata neglijabila, cu exceptia cladirilor importante, deoarece s-a considerat ca aceste pot avea o durata de viata economica care depaseste perioada de disponibilitate ceruta de entitate si in acest caz acestea au o valoare reziduala semnificativa. Valoarea reziduala a fost estimate utilizand factorul de capitalizare aplicat venitului, pentru diferenta dintre perioada de utilizare ceruta de companie si durata de viata economica normal a unei cladiri, respectiv 50 de ani. Rata de capitalizare utilizata in calcul a fost estimata ca fiind rata de capitalizare a cladirii, utilizand tehnica reziduala a venitului si rata de recuperare anuala (rata amortizarii cladirii).

Imobilizarile corporale complet amortizate, care sunt inca utilizate de companie, au fost reevaluate stabilindu-se o noua valoare si o noua durata de utilizare economica, corespunzatoare perioadei estimate de catre companie a fi utilizate in continuare.

Astfel, au fost estimate **costurile curente si deprecierea** care au condus la valoarea justa raportata.

Pentru activele propuse la casare, a fost analizata posibila incadrare in piata a acestora, fiind estimata valoarea recuperabila, fie ca pret pe piata second-hand (fara costuri asociate vanzarii), fie ca valoare a materialului recuperabil (minus costuri asociate vanzarii, respectiv 3% taxa de mediu).

Modul de calcul care a stat la baza estimarii valorilor juste ale imobilizarilor reevaluate se gaseste in Anexa 2 la raport.

Imobilizari corporale in curs

Conform datelor puse la dispozitie de companie situatia imobilizarilor corporale in curs, se prezinta astfel:

Denumire cont	Valoare la 31.12.2011	Stadiul in curs	Data preconizata pentru finalizare/receptie	Observatii
231.12 Sistem pentru al de securitate, Magal Security Systems SRL cu 662.16.10.2003, finalizare si contract cu C. 20103.2012	21.805.694,61	Receptie la terminarea lucrarilor avansata pentru singura neconformitate	2016	Sistemul este functional. A fost intins raportul pentru aprobarea pichetajului duratei contractului pentru 2 ani
231.20 Modernizare sistem Italia PISA 1,2,3 in Facility	12.849.644,56	Lucrarile sunt realizate in proportie de 40%	2016	
231.32 Reorganizare sistem Tractebel	196.465,32	Studiu de fezabilitate, Proiect tehnico-documentat elaborat	2018	
231.41 Reabilitare platforma nr. 2 Search Corporation	63.204,96	Expertiza tehnica, DAI I-documentat elaborat	2017	
231.43 Reabilitare cale de rulare PAPA si supralargiri intersectii cu rutile Search Corporation	74.846,65	Expertiza tehnica, DAI I-documentat elaborat	2019	
231.45 Modernizare centrala termica CTT, Ingedia Romania SRL	82.334,79	Studiu de fezabilitate, Proiect tehnico-documentat elaborat	2018	
231.49 Reabilitare PISA 088-204, Iptano	414.290,92	Expertiza tehnica, DAI I-documentat elaborat Consultanta EGIS ROMANIA SA - EGIS AVIA Proiectare GEOPARC SRL - SOUCHO Engineering Group SRL - POOL ENGINEERING SRL	2017	Determinarea achizitiei pentru atribuirea contractului de executie lucrarilor de reabilitare la Pista 1, se va face dupa elaborarea proiectului tehnice



SC ROMLIDER EVALUARI IMOBILIARE SRL
Bd. Carol, nr. 51, Ap. 1, Sector 2, Bucuresti
CUI 18375887, J40 2271-2006
Membru corporativ ANEVAR

Tel : 021/3520253, Fax : 021/3520255.
E-mail: evaluari@romlida.ro
Web : www.romlida.ro

231 50-Proiect tehnic de amenajare vegetatie, Green Project SRL	117.600,00	Proiect tehnic elaborat	2011	Nu au fost prevazute sume in BVC pentru realizarea investitiei
231 51-Program Strategic de Dezvoltare a infrastructurii AIBB, Roland Berger	2.117.716,97	Studiu de fezabilitate elaborat, Certificat de Urbanism obtinut, PLZ elaborat si aprobat	2012	Termen conform Ordin 64/1999
231 52-Drum tehnologic si de parcurare, Tractabel	385.342,00	Studiu de fezabilitate, Experienta tehnica, DALI-documentati elaborate	2013	
231 53-Lucrar de inter-plati 1, Iptana	140.000,00	Experienta tehnica, DALI-documentati elaborate	2018	A fost incheiat cu de proiectare cu SC TRANSPROJECT 2001 SA pentru a vizualiza platforma 1 la NORD A fost demarata munca de investitie, Evidentarea spre SUD a platformelor 1, inclusiv reabilitarea suprafetelor. Raport de necesitate si oportunitate intocmit
231 54-Cale de rulare DELTA AIBB Search Cooperation	72.855,74	Experienta tehnica, DALI-documentati elaborate	2013	A fost obtinut avizul CTE-CNAB si AACR pentru DALI actualizata. A fost depusa la Prinsesa Oportunitate documentatia in vederea obtinerii Certificatului de Urbanism. Urmeaza etapa de avizare a documentatiei actualizata la CTE-MT
231 55-Platforma pentru degustare aeronave Search Cooperation	10.200,00	Studiu de fezabilitate elaborat	2019	
231 66-HK Pista AIBB Asocierea Romstade -UTI - Delta Tehnologica	1.462.598,58			
231 57-Sist Integrat Securita AIBB, Un Systems	1.388.968,11	Materiale livrate care se gasesc in magazie		
231 62-Alimentare cu energie electrica AIBB, Electrica Serv SA	13.817,87	Documentatie proiectare elaborata	2013	Comanda entru AIBB-AV
231 63-Reabilitare copertine pei control 474 nou Cargo TAROM, Dip International SRL	47.175,97	Documentatie proiectare elaborata		
231 64-Fider nou AIBB, Electroexpen SRL	1.187.398,96	executie lucrari racordate in derulare	2013	Lucru
231 67-Reabilitare Corp C Terminal AIBB, Un Instal Construct	8.721.062,66	Lucrari realizate Litagiu		Lucrarea este nereceptionata
231 75-Amenajare arhiva Cladire Cazarma AIBB, PRIORICONSTRUCT	101.083,78	contract tehnic		
231 78-Extindere sistemul de alimentare zona de vest terminal plecari de la 4 benzii la 6 benzii	14.026,00	tasa pentru autorizarea lucrarii	2013	Autorizatia pentru construire obtinuta
231 79- Modernizare sistem sonorizare AIBB, UTI GROUP	13.246,00	studiu de fezabilitate elaborat	2018	Documentatie atribuita contract executie in curs de elaborare
231 80-Cladire rezerva PSI cu cai de acces si rezerva apa PSI- AIBB-AV	791,00			
231 81-Extindere Nord Platforma 1 si stationare aeronave AIBB	415,00			
231 82-Drum de acces la cele doua buncare din incinta AIBB	825,55			
231 83-Lucrari de interventie (DALI) -Sistegia Engineering	125,00			
Faza III DIEZV - MOD ARBO Remanport	1.250.654,00	Lucrari executate	2016	Lucrari in garantie pana la efectuarea receptiei finale
Total	54.218.288,60			

Imobilizarile in curs de executie reprezinta investitii neterminate si se evalueaza la cost de achizitie. Aceste imobilizari se trec in categoria imobilizarilor finalizate dupa receptie, datarea in folosinta sau punerea in functiune.

In urma analizei efectuate, urmatoarele imobilizari intrunesc criteriile de recunoastere si pot fi recunoscute ca imobilizare finalizata, deoarece contribuie direct sau indirect la fluxul de numerar catre companie:

Denumire cont

Valoare la 31.12.2016

231.12-Sistem perimetral de securitate: Magal Security Systems
SRL ctr 662/16.10.2003, finalizare cf contract 61/C/20.03.2012

21.835.694,61

RAPORT - Evaluare active CNAB SA



231.67-Reabilitare Corp C Terminal AIBB;Uti Instal Construct 8.724.062.66

Faza III DEZV + MOD AIBO Romairport 1.259.654.60

Pentru aceste imobilizari compania va stabili durata de utilizare.

4.2. Testarea deprecierei activelor

Considerente generale

In conformitate cu prevederile IAS 36 si standardului SEV 300 un activ este depreciat atunci când valoarea sa contabila depaseste valoarea recuperabila. O întreprindere trebuie sa stabileasca la data fiecarui bilant contabil daca exista vreun indiciu potrivit caruia un activ poate fi depreciat. Daca orice astfel de indiciu exista trebuie estimata valoarea recuperabila a activului. Deprecierea poate fi semnalata de o diminuarea a valorii unui activ, cauzata fie de modificari ale pietei sau tehnologiei, fie de invecchierea activului, de subperformanta in comparatie cu beneficiul asteptat sau de intentia de a intrerupe sau a restructura activitatea întreprinderii. Daca exista un indiciu potrivit caruia un activ poate fi depreciat, acest lucru poate indica faptul ca durata sa de viata utila ramasa, metoda de amortizare sau valoarea reziduala a activului trebuie revizuite si ajustate pe baza Standardului International de Contabilitate aplicabil activului, chiar daca nu este recunoscuta pentru acesta nici o pierdere din depreciere.

Pentru activele inregistrate la cost deprecierea constatata reprezinta cheltuieli ale exercitiului curent. In cazul activelor inregistrate la valoarea reevaluata, pierderea din depreciere trebuie tratata ca o scadere a reevaluarii pentru activele inregistrate anterior la valoarea reevaluata, astfel pierderea din depreciere se stabileste prin raportare la surplusul de reevaluare aferent deprecierei activelor. Acolo unde surplusul de reevaluare nu acopera pierderea din depreciere, soldul ramas trebuie recunoscut in contul de profit si pierdere.

Deprecierea are loc atunci cand valoarea contabila a unui activ depaseste valoarea ce poate fi recuperata fie prin continuarea utilizarii sale fie prin vanzarea activului.

Daca se considera ca a aparut o depreciere, valoarea contabila a activului, obtinuta fie din costul istoric, fie dintr-o evaluare anterioara, trebuie diminuată pana la nivelul valorii recuperabile.

Valoarea recuperabila este cea mai mare valoare dintre valoarea justa neta a activului si valoarea sa de utilizare. Nu este intotdeauna necesar sa se determine ambele valori, deoarece daca una dintre acestea depaseste valoarea contabila a activului, atunci acesta nu este depreciat si nu mai este necesara estimarea celeilalte valori.

Valoarea de utilizare este definita de IAS 36 ca fiind valoarea actualizata a fluxurilor de numerar viitoare, preconizate a fi obtinute de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar.

Daca este imposibil sa se determine valoarea recuperabila a unui activ, este necesar sa se identifice unitatea generatoare de numerar la care acesta se ataseaza si sa se estimeze valoarea recuperabila pentru unitatea generatoare de numerar careia ii apartine.

Unitatea generatoare de numerar este cel mai mic grup de active legate care genereaza intrari de trezorerie ce sunt in mod evident independente de fluxurile de trezorerie provenind din alte active sau grupuri de active.



Valoarea contabila a unei unitati generatoare de numerar include doar valoarea contabila a activelor care pot fi atribuite direct sau alocate rezonabil unitatii generatoare de numerar si care vor genera fluxurile de numerar estimate pentru determinarea valorii de utilizare a unitatii generatoare de numerar.

In acest caz trebuie recunoscuta o pierdere din depreciere atunci cand valoarea contabila a unitatii generatoare de numerar este mai mare decat valoarea recuperabila a acesteia. In acest caz pierderea trebuie alocata pentru a reduce valoarea contabila a activelor. Daca nu exista un mod practic pentru a fi estimata valoarea recuperabila a fiecarui activ, standardul cere ca pierderea din depreciere sa fie alocata intre activele societatii pe o baza arbitrara deoarece toate activele unitatii generatoare de numerar functioneaza impreuna.

Proiectiile fluxului de numerar trebuie sa se bazeze pe cele mai recente previziuni si prognoze financiare ce au fost aprobate de conducerea intreprinderii. Proiectiile bazate pe aceste previziuni trebuie sa acopere o perioada de maxim cinci ani. In afara perioadei acoperita de previziunile si prognozele conducerii intreprinderii, proiectiile pentru fluxul de numerar se estimeaza prin extrapolarea proiectiilor bazate pe prognoze ce folosesc o crestere constanta sau descrescatoare pentru anii ulteriori, in afara cazului in care o rata crescatoare se poate justifica. In acest caz rata de crestere nu trebuie sa depaseasca rata medie de crestere pe termen lung pentru produsele sau sectorul de activitate din tara in care intreprinderea isi desfasoara activitatea sau pe piata pe care este utilizat activul.

Fluxurile de numerar sunt estimate pentru activele aflate in starea lor curenta si de aceea nu vor reflecta nici o crestere a acestora datorata oricaror restructurari sau modernizari, la care intreprinderea inca nu s-a angajat.

Estimarile fluxului viitor de numerar si rata de actualizare reflecta ipoteze consecvente despre cresterile de pret corespunzatoare inflatiei generale.

Rata de actualizare adecvata reflecta rata rentabilitatii pe care participantii de pe piata o cer pentru o investitie ce ar genera fluxuri de numerar egale ca marime, plasare in timp si profil de risc, cu cele pe care intreprinderea se asteapta sa le obtina din utilizarea activelor.

Metodologia de lucru

In baza considerentelor anterioare, valoarea recuperabila a activelor a fost estimata potrivit urmatoarei analize:

Activele apartinand Aeroporturilor Henri Coanda si Aurel Vlaicu, care participa la fluxurile de numerar ale companiei au fost atasate unei unitati generatoare de numerar considerata o activitate comuna privind servicii aeroportuare. A fost estimata valoarea de utilizare a UGN-ului, corespunzator fluxurilor de numerar actualizate, pornind de la fluxul de numerar previzionat de catre societate pentru perioada 2017-2025. Testul deprecierei a fost efectuat prin compararea valorii contabile a unitatii generatoare de numerar si valoarea de utilizare a acesteia:

Pentru activele apartinand Clubului Eforie Sud, Constanta, care nu inregistreaza flux de numerar, fiind active utilizate de companie in beneficiul propriilor angajati, a fost estimata valoarea justa neta (pret de vanzare in piata minus costuri asociate vanzarii). Testul deprecierei a fost efectuat prin compararea valorii contabile cu valoarea justa neta a acesteia;



Testarea deprecierei activelor atasate UGN servicii aeroportuare

Date si informatii utilizate

Estimarea fluxurilor de numerar s-a facut utilizand previziunile societatii pentru perioada 2017-2025. Datele privind aceste proiectii financiare se gasesc in Anexa 3 la raport.
In conformitate cu recomandarile IAS 36, perioada de analiza a fluxurilor de numerar, in vederea estimarii valorii de utilizare, a fost de 5 ani.

Rata de actualizare a fost estimata ca fiind rata rentabilitatii pe care participantii de pe piata o cer pentru o investitie ce ar genera fluxuri de numerar egale ca marime, plasare in timp si profil de risc, cu cele ale sectorului de activitate respectiv si a fost construita pe modelul CMPC.

Modul de estimare a ratei de actualizare pentru sectorul de activitate aeroportuar:

1	%Capitalul propriu (medie sector)	53.34%	%Cpr=1-%Ci
2	%Capitalul imprumutat (medie sector)	46.66%	sursa www.pages.stern.nyu.edu
3	Costul capitalului propriu CAPM	12.03%	$Ccpr = Rf + (Rm - Rf) * Beta + Rd + Rs$
3.1	rata de baza fara risc (Rf)	3.34%	Publicatia ANEVAR "Valoarea..."
3.2	prima de piata (Rm)	8.82%	sursa www.pages.stern.nyu.edu
3.3	beta (levered)	0.84	sursa www.pages.stern.nyu.edu
3.4	debt/equity	87.48%	http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html
3.5	beta (unlevered)	0.49	sursa www.pages.stern.nyu.edu
3.6	prima de risc pt dimensiune (Rd)	3.0%	analiza economica
3.7	prima de risc specifica (Rs)	3.0%	analiza economica
4	Costul creditului	5.0%	cost mediu al creditarii in lei pt companii la data evaluarii - risco.ro
5	Impozitul pe profit	16%	codul fiscal
	Rata de actualizare	8.75%	CMPC = %Cpr x Ccpr + (1-%Cpr) x %Ci x Cci

Conform metodologiei, pornind de la acesti indicatori a fost estimata valoarea de utilizare a unitatii generatoare de numerar. A fost estimat, corespunzator contului de profit si pierderi, fluxul de numerar corespunzator UGN-ului.

Contul de profit si pierderi, pornind de la previziunile companiei, se prezinta astfel:

ROMN	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Venituri din exploatare	882,285,602	916,418,709	952,136,243	988,820,523	1,070,516,633	1,117,647,520
- activitate aeroportuara	882,285,603	916,418,709	952,136,243	988,820,523	1,070,516,633	1,117,647,520
Cheltuieli materiale (si altele)	425,913,676	417,371,668	410,166,589	415,499,756	425,887,250	436,534,432
Cheltuieli cu personalul	179,773,939	192,014,441	199,835,716	203,593,639	208,683,479	213,990,566
Amortizare	108,557,448	122,000,000	130,000,000	140,000,000	140,200,000	140,400,000



SC ROMLIDER EVALUARI IMOBILIARE SRL
Bd. Carol, nr. 51, Ap. I, Sector 2, Bucuresti
CUI 18375887, J40/2271/2006
Membrii corporativ ANEVAR

Tel: 021/3520253, Fax: 021/3520255
E-mail: evaluari@romlider.ro
Web: www.romlider.ro

DCF activitatea aeroportuara

RON	2017	2018	2019	2020	2021	
Venituri	882.285.603	916.418.709	952.136.243	988.820.523	1.070.516.633	1.117.647.520
Cheltuieli materiale	417.371.668	410.168.589	415.499.756	425.887.250	436.534.432	436.534.432
Cheltuieli cu personalul	192.014.441	199.835.716	203.593.639	208.683.479	213.900.566	213.900.566
Amortizare	122.000.000	130.000.000	140.000.000	140.200.000	140.400.000	140.400.000
EBITDA	347.650.117	382.752.830	410.348.020	477.882.317	509.889.846	509.889.846
EBIT	225.650.117	252.752.830	270.348.020	337.382.317	369.489.846	369.489.846
Impozit pe EBIT	(38.113.653)	(40.272.084)	(42.291.146)	(53.480.078)	(61.311.739)	(61.311.739)
Profit operational dupa impozit	189.536.464	212.480.746	228.056.874	283.902.240	308.178.107	308.178.107

Variatia capitalului de lucru net a fost estimata dupa cum urmeaza:

Stocuri	11.408.435
Creante	1.859.307
Cheltuieli in avans	837.554
Datorii pe termen scurt	137.575.292
Venituri in avans	294.657.998
Capital de lucru net	(418.127.994)

Nr zile in perioada	365	365	365	365	365	365
Viteza de rotatie a stocurilor	10	10	10	10	10	10
Viteza de rotatie a creantelor	1	1	1	1	1	1
Viteza de rotatie a datoriilor pe termen scurt	118	118	118	118	118	118
Stocuri	11.210.260	11.016.791	11.159.982	11.407.727	11.724.956	11.724.956
Creante	1.936.529	2.012.006	2.089.525	2.255.980	2.361.756	2.361.756
Datorii pe termen scurt	135.185.479	132.852.422	134.579.172	137.586.756	141.392.243	141.392.243
Capital de lucru net	(418.127.994)	(122.038.699)	(119.823.626)	(123.903.049)	(127.306.631)	(127.306.631)
Var Capital de lucru net	296.089.304	2.215.064	(1.506.040)	(2.573.383)	(3.402.483)	

Valoarea de utilizare a unitatii generatoare de numerar pentru activitatea aeroportuara a fost estimata, dupa cum urmeaza:

EBITDA	347.650.117	382.752.830	410.348.020	477.882.317	509.889.846	509.889.846
EBIT	225.650.117	252.752.830	270.348.020	337.382.317	369.489.846	369.489.846
Impozit pe EBIT	(38.113.653)	(40.272.084)	(42.291.146)	(53.480.078)	(61.311.739)	(61.311.739)
Profit operational dupa impozit	189.536.464	212.480.746	228.056.874	283.902.240	308.178.107	308.178.107
(+) Amortizare	122.000.000	130.000.000	140.000.000	140.200.000	140.400.000	140.400.000
(-) Investitii in mentinanta		(192.451.800)				
(-) Var Capital de lucru net	296.089.304	2.215.064	(1.506.040)	(2.573.383)	(3.402.483)	
Fluxuri de numerar nete	15.447.160	147.813.882	366.550.834	421.528.856	445.175.624	448.578.107
Rata de actualizare (WACC, after-tax)	8.75%					
Perioada de actualizare	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	
Factor de actualizare	0.92	0.85	0.78	0.71	0.66	
Fluxuri de numerar nete actualizate	14.204.285	124.984.653	285.901.021	301.377.099	292.674.610	
Rata de crestere in perpetuitate (g)						
Valoare terminala	5.126.608.936					
Valoare terminala actualizata	3.370.417.434					
Valoarea in utilizare	4.388.658.102					

Valoarea estimata a UGN-ului include valoarea de utilizare a tuturor activelor imobilizate care sunt atasate acestuia si care functioneaza impreuna.

Mentionam ca reevaluarea la 31.12.2016 nu a fost efectuata pentru toate activele imobilizate, nefiind efectuata pentru terenuri si amenajari la terenuri si imobilizari necorporale. Astfel, pentru a putea fi estimata o valoare contabila la 31.12.2016 a activelor reevaluate atasate unitatii generatoare de numerar, a fost necesar a fi utilizat un alt algoritm de alocare a valorilor contabile ale activelor atasate unitatilor generatoare de numerar, dupa cum urmeaza:

RAPORT - Evaluare active CNAB SA



Valoare contabila a activelor imobilizate,	4,332,736,851	
Din care - valoare contabila active reevaluate	1,109,105,150	25.6%

Tinand cont de toate aceste considerente a fost efectuat testul deprecierei dupa cum urmeaza:

Valoarea in utilizare	4,388,669,102
(-) Capital de lucru net	(418,127,994)
Valoare recuperabila a activelor imobilizate	3,970,531,108
Pondere active reevaluate in total active imobilizate	25.6%
Valoare recuperabila a activelor reevaluate	1,016,386,790
Valoare justa active reevaluate	1,222,325,310
Depreciere economica	(205,938,520)

Din analiza se observa ca valoarea contabila a activelor reevaluate, atasate UGN-ului este mai mare decat valoarea recuperabila, inregistrandu-se o depreciere economica a acestor active, in suma de 205938520 lei. Alocarea acestei deprecierei se va face de catre managementul companiei.

Testarea deprecierei activelor apartinand Clubului Eforie Sud

Pentru a putea estima valoarea recuperabila a activelor apartinand Clubului Eforie Sud, au fost analizate ofertele la vanzare a unor hoteluri comparabile.

Analiza efectuata arata ca preturile de vanzare solicitate sunt cuprinse intre 15000 euro si 22000 euro per camera, pentru hotelurile din zona care nu detin restaurant propriu si intre 31000 euro si 35000 euro per camera, pentru hotelurile care detin restaurant.

Marja de negociere a pietei este de 15%.

Din analiza efectuata asupra comparabilitatii generale a ofertelor de vanzare, a reiesit ca valoarea de piata a Clubului Eforie Sud, se poate incadra in intervalul valoric 26562.5 euro si 29750 euro per camera (preturi negociate).

Comparabila care are caracteristici apropiati de proprietatea subiect este comparabila identificata cu ID X48504089 apartinand Grup Proprietati Perfecte, in concluzie valoarea de piata a Clubului Eforie Sud poate fi estimata la 922250 euro (29750 euro inmultit cu 31 camere).

Costurile asociate vanzarii au fost estimate la 1.5% , reprezentand comisioane pentru vanzare.

Valoarea justa neta a Clubului Eforie Sud este 908000 euro (rotund), echivalent a 4123319 lei (curs BNR din 31.12.2016 - 4.5411 leu/euro)

Valoarea contabila a activelor atasate Clubului Eforie Sud este 2625347.75 lei (inclusiv terenuri si amenajari la terenuri).

Se observa ca valoarea recuperabila este mai mare decat valoarea contabila si in concluzie nu exista depreciere economica.



SC ROMLIDER EVALUARI IMOBILIARE SRL
Bd. Carol, nr. 51, Ap.1 - Sector 2, Bucuresti
CUI 18375887, J40/2271/2006
Membru corporativ ANEVAR

Tel : 021/3520253, Fax : 021/3520255,
E-mail: evaluari@romlider.ro
Web : www.romlider.ro

4.3. Opinia finala asupra valorii

Evaluarea a fost efectuata pentru a raspunde cerintei clientului privind estimarea valorii juste a activelor aflate in patrimonial sau, supuse reevaluarii la data de 31.12.2016.

Se considera ca abordarea reevaluarii si metodele utilizate sunt conforme cu cerintele standardelor utilizate.

In urma reevaluarii au fost estimate valorile juste la data evaluarii raportate centralizat in Anexa 1 la raport.

Valorile raportate sunt estimate fara a lua in calcul deprecierea economica, conform testului deprecierii, efectuat in conformitate cu IAS 36, depreciere ce urmeaza a fi alocata in mod arbitrar, conform deciziei managementului companiei.

Valorile estimate nu pot fi utilizate decat pentru scopul pentru care a fost intocmit raportul de evaluare.

Valorile estimate nu includ TVA.

Evaluator :

SC ROMLIDER EVALUARI IMOBILIARE SRL

Director general

Ing. Zamfir Gabriel Sorin

