

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

din reevaluare va fi recunoscută în contul de profit și pierderi la poziția ajustarea valorii imobilizărilor corporale și necorporale în măsura în care aceasta compensează o descreștere din reevaluarea aceleiași imobilizări corporale recunoscută anterior în contul de profit și pierdere. Dacă valoarea contabilă a unei imobilizări corporale este diminuată ca urmare a unei reevaluări, această diminuare va fi recunoscută în contul de profit și pierdere la poziția ajustarea valorii imobilizărilor corporale și necorporale. Cu toate acestea, diminuarea rezultată din reevaluare va fi scăzută direct din rezerva din reevaluare corespunzătoare aceluiași activ, în măsura în care există sold creditor în surplus din reevaluare pentru acel activ.

2) Amortizare

Amortizarea se calculează la cost, prin metoda liniară, de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor, ținând cont de cadrul legal, după cum urmează:

	<u>Ani</u>
Construcții	10 - 50 ani
Instalații tehnice și mașini	3 – 20 ani
Alte instalații, utilaje și mobilier	3 – 30 ani

Terenurile nu se amortizează deoarece se consideră că au o durată de viață indefinită.

3) Vânzarea / casarea imobilizărilor corporale

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

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

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

4) Cheltuielile ulterioare de întreținere și reparații

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

5) Costul îndatorării

Societatea atrage împrumuturi pentru dezvoltarea unor imobilizări corporale care necesită o perioadă îndelungată de realizare. Capitalizarea costurilor îndatorării începe în momentul în care se realizează

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

cheltuieli pentru acel activ, se generează costurile îndatorării și sunt în curs activitățile necesare pentru pregătirea activului în vederea folosirii prestabilite. Cheltuielile cu dobânzile aferente altor împrumuturi sunt recunoscute în contul de profit și pierdere parțial, diferența fiind înregistrată în contul "cheltuieli înregistrate în avans", conform politicilor contabile actualizate.

F Deprecierea activelor

Imobilizările corporale și alte active pe termen lung sunt revizuite pentru identificarea pierderilor din depreciere ori de câte ori evenimente sau schimbări în circumstanțe indică faptul că valoarea contabilă nu mai poate fi recuperată. Pierderea din depreciere este prezentată de diferența dintre valoarea contabilă și valoarea de inventar.

G Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, împrumuturi acordate entităților afiliate, împrumuturi acordate entităților de care societatea este legată în virtutea intereselor de participare precum și alte investiții deținute ca imobilizări.

Imobilizările financiare sunt recunoscute inițial în bilanț la cost de achiziție sau la valoarea determinată în contractul de dobândire a acestora. Imobilizările financiare transferate de la entitățile absorbite prin fuziune sunt recunoscute la valoarea reevaluată determinată prin raportul de evaluare întocmit în vederea fuziunii. Imobilizările corporale sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate pentru pierderea de valoare.

H Stocuri

La intrarea în gestiune, stocurile de natura materiilor prime, consumabilelor și ambalajelor sunt înregistrate la costul de achiziție și sunt prezentate în situațiile financiare la valoarea minimă dintre cost și valoarea realizabilă netă.

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

La ieșirea din gestiune costul este determinat prin metoda FIFO "primul intrat – primul ieșit".

Costul produselor finite și în curs de execuție include valoarea contabilă netă a terenurilor utilizate și a clădirilor demolate pentru dezvoltările imobiliare, dobânzile împrumuturilor contractate specific pentru dezvoltările imobiliare, materialele, serviciile de antrepriză prestate de terți, forța de muncă și cheltuielile de producție indirecte aferente.

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

Terenurile utilizate și imobilele demolate pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare sunt recunoscute ca și ieșiri din imobilizări corporale fiind recunoscute în contul de profit și pierderi la poziția "cheltuieli cu despăgubiri, donații și activele cedate". Valoarea contabilă netă a acestora este capitalizată în stocuri, la producția în curs de execuție, prin intermediul "variației stocurilor de produse finite și a producției în curs de execuție".

Pentru dezvoltarea proiectelor imobiliare Societatea contractează împrumuturi de la instituții financiare. În perioada cuprinsă între începerea și finalizarea lucrărilor pentru dezvoltarea unui proiect imobiliar, dobânzile împrumuturilor contractate specific pentru respectivul proiect sunt capitalizate în stocuri, la producția în curs de execuție, prin intermediul "variației stocurilor de produse finite și a producției în curs de execuție".

Acolo unde este necesar, se fac provizioane pentru stocuri cu mișcare lentă, uzate fizic sau moral. Valoarea realizabilă netă este estimată pe baza prețului de vânzare diminuat cu costurile de finalizare și cheltuielile de vânzare.

I Creanțe comerciale

Creanțele sunt înregistrate la valoarea facturată mai puțin ajustările pentru deprecierea acestor creanțe. Ajustările pentru deprecierea creanțelor comerciale sunt constituite în cazul în care există evidențe obiective asupra faptului că societatea nu va fi în măsură să colecteze toate sumele la termenele inițiale.

J Investiții financiare pe termen scurt

Acestea includ depozitele pe termen scurt la bănci și alte investiții pe termen scurt cu lichiditate mare, precum și certificate de trezorerie.

K Numerar și echivalente de numerar

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

Echivalentele de numerar sunt considerate investiții pe termen scurt, cu grad înalt de lichiditate, care pot fi ușor transformate în numerar.

L Capital social

Acțiunile emise sunt clasificate în capitaluri proprii.

SC IMOTRÚST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

M Dividende

Dividendele aferente acțiunilor ordinare vor fi recunoscute ca datorie la data declarării acestora.

N Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt și lung înregistrate inițial la suma primită, net de costurile aferente obținerii împrumuturilor. În perioadele următoare, împrumuturile sunt înregistrate la cost amortizat folosind metoda randamentului efectiv, diferențele dintre sumele primite (nete de costurile de obținere) și valoarea normală de răscumpărare fiind recunoscute în contul de profit și pierderi pe durata contractului de împrumut.

Cota pe termen scurt a împrumuturilor pe termen lung este clasificat în "Datorii – sume ce trebuie plătite într-o perioadă de până la un an" este inclusă în "sume datorate instituțiilor de credit" din cadrul datoriilor curente.

O Contabilitatea contractelor de leasing în care Societatea este locatar

Contracte de leasing financiar

Contractele de leasing pentru imobilizări corporale în care Societatea își asumă toate riscurile și beneficiile aferente proprietății sunt clasificate ca și contracte de leasing financiar. Leasing-urile financiare sunt capitalizate la valoarea actualizată estimată a plăților. Fiecare plată este împărțită între elementul de capital și dobândă pentru a se obține o rată constantă a dobânzii pe durata rambursării. Sumele datorate sunt incluse în datoriile pe termen scurt sau lung. Elementul de dobândă este trecut în contul de profit și pierderi pe durata contractului. Activele deținute în cadrul contractului de leasing financiar sunt capitalizate și amortizate pe durata lor de viață utilă.

Contracte de leasing operațional

Contractele de leasing în care o porțiune semnificativă a riscurilor și beneficiilor asociate proprietății sunt reținute de locatar, sunt clasificate ca și contracte de leasing operațional. Plățile efectuate în cadrul unui asemenea contract (net de orice facilități acordate de locatar) sunt recunoscute în contul de profit și pierdere pe o bază linară pe durata contractului.

P Datorii comerciale

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

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

Q Provizioane pentru riscuri și cheltuieli

Provizioanele pentru riscuri și cheltuieli vor fi recunoscute în momentul în care Societatea are o obligație legală sau implicită rezultată din evenimente trecute, când pentru stingerea obligației este probabil să fie necesară o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice și când poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce privește valoarea obligației. Nu se recunosc provizioane pentru pierderi operaționale viitoare.

R Beneficiile angajaților

Pensii și alte beneficii după pensionare

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

În cursul anului 2008 toți angajații Societății au fost membrii ai planului de pensii al statului român, inclusiv a legislației privind pensiile private.

Societatea nu a operat în nici un alt plan de pensii sau de beneficii după pensionare și nu a avut alte obligații referitoare la pensii.

S Impozitare

Impozit pe profit curent

Societatea înregistrează impozitul pe profit curent pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației fiscale relevante.

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

T Recunoașterea veniturilor

Veniturile din vânzarea de terenuri, apartamente și hale sunt recunoscute în momentul în care societatea a transferat cumpărătorului principalele riscuri și beneficii asociate deținerii acestora.

Veniturile aferente serviciilor de construcții (atunci când Societatea construiește imobile pentru a le revinde) sunt recunoscute pe baza stadiului de finalizare, în conformitate cu lucrările efectuate și respectiv devizele acceptate.

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

Veniturile din chirii sunt recunoscute pe baza principiilor contabilității de angajament în conformitate cu substanța economică a contractelor aferente.

Veniturile din dobânzi sunt recunoscute periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

Dividendele sunt recunoscute ca și venituri în momentul în care se stabilește dreptul legal de a primi aceste sume.

În raportările financiare, veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea justă. În bilanțul contabil, datoriile și creanțele de la aceeași parteneri sunt prezentate la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

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

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

U Cifra de afaceri

Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate nete, fără TVA și rabaturi/discounturi comerciale, pentru bunurile livrate sau alte servicii prestate terților.

V Cheltuieli de exploatare

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

X Veniturile și cheltuielile cu dobânzile

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

Cheltuielile cu dobânzile sunt recunoscute parțial în contul de profit și pierdere, diferența fiind înregistrată ca o cheltuială în avans, conform politicilor contabile actualizate.

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

Y Alte venituri și cheltuieli din exploatare

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

Z Valoarea justă a instrumentelor financiare

Instrumentele financiare evidențiate în bilanț includ casa și conturile bancare, creanțe comerciale și alte creanțe, datoriile comerciale și alte datorii, precum și sume datorate instituțiilor de credit. Metodele specifice de recunoaștere sunt prezentate în politicile individuale corespunzătoare fiecărui element.

NOTA 7 – Participații și surse de finanțare

a Capital social

Capitalul social al SC IMOTRUST SA la 31 decembrie 2008 este de 30.882.651 lei (31 decembrie 2007: 10.682.229 lei) reprezentând 308.826.510 acțiuni (31 decembrie 2007: 106.822.289 acțiuni). Toate acțiunile sunt comune, au fost subscrise și sunt plătite integral la 31 decembrie 2008. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 0,1 lei/ acțiune (31 decembrie 2007 : 0,1 lei/acțiune).

Structura acționariatului la 31 decembrie 2008:

	Nr acțiuni	Valoare capital	%
SC Laicom Invest SA	54.918.157	5.491.812	17,78
SC UTA SA	45.018.998	4.501.900	14,58
Persoane fizice	58.236.149	5.823.615	18,86
Persoane juridice	149.850.838	14.985.084	48,52
AVAS	802.369	80.237	0,26
Total	308.826.511	30.882.651	100,00

Structura acționariatului la 31 decembrie 2007:

	Nr acțiuni	Valoare capital	%
SC Laicom Invest SA	21.961.969	2.196.197	20,56
SC Grup Codlea SRL	19.394.311	1.939.431	18,16
Persoane fizice	24.134.799	2.413.480	22,59
Persoane juridice	40.796.297	4.079.630	38,19
AVAS	534.913	53.491	0,50
Total	106.822.289	10.682.229	100,00

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

b Acțiuni răscumpărabile

În cursul anului 2008 nu s-au înregistrat răscumpărări de acțiuni proprii.

c Acțiuni emise în cursul anului

În cursul anului 2008 au fost înregistrate două majorări de capital social:

- AGEA în 2 noiembrie 2007, a aprobat majorarea capitalului social în numerar, cu suma de 10.682.229 lei, prin emiterea de noi acțiuni cu o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune. Acționarii au subscris un număr de 99.062.052 acțiuni cu o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune, respectiv 9.906.205 lei. Noua valoare a capitalului social, de 20.588.434 lei, a fost înregistrată la ORC Arad și OEVM doar în trim I 2008
- AGEA din 16.05.2008 a aprobat majorarea capitalului social cu rezerve constituite din "rezerve din câștiguri obținute din cedarea acțiunilor proprii".

d Obligațiuni

Societatea nu a emis obligațiuni la 31 decembrie 2008 respectiv 31 decembrie 2007.

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

a. Indemnizații acordate membrilor organelor de administrație, conducere și de supraveghere

Administrarea, coordonarea și gestionarea activității în 2008 a fost realizată de Consiliul de Supraveghere ales de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor.

Pe parcursul exercițiului financiar, societatea a acordat membrilor Consiliului de Supraveghere indemnizații conform contractului de administrare și hotărârii AGOA.

Consiliul de Supraveghere s-a întrunit conform prevederilor Legii 31/1991 actualizată și modificată, analizând și hotărând modul de derulare a activității societății conform atribuțiilor care îi revin potrivit legii, statutului societății și contractului de administrare.

Conducerea executivă este realizată de Comitetul Director (3 membri).

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2007	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2008
Cheltuieli cu salariile:		
Membrii Consiliu de supraveghere	45.000	3.914
Membrii Comitet Director	31.400	39.650
	76.400	43.564

	31 decembrie 2007	31 decembrie 2008
Salarii de plată la sfârșitul perioadei:		
Membrii Consiliu de supraveghere	3.275	3.074
Membrii Comitet Director	1.512	2.131
	4.787	5.205

b. Obligații contractuale privind plata pensiilor către foștii membrii ai organelor de administrație, conducere și de supraveghere

Nu este cazul.

c. Valoarea avansurilor și a creditelor acordate membrilor organelor de administrație, conducere și de supraveghere în timpul exercițiului

Societatea nu a acordat avansuri și credite directorilor și administratorilor Societății, cu excepția avansurilor pentru deplasări în interesul serviciului sau avansuri pentru cheltuieli diverse.

d. Salariați

Numărul mediu de angajați în anul 2008 a fost de 37, față de 18 în anul 2007.

Structura personalului

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2007	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2008
Angajați productivi	-	-
Administrativ (TESA)	18	37
Total angajați	18	37

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

Cheltuieli cu salariații

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2007	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2008
Salarii și indemnizații	279.965	561.834
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	75.128	154.285
Alte cheltuieli privind personalul (tichete de masă)	37.718	66.325
Total angajați	392.811	782.444

	31 decembrie 2007	31 decembrie 2008
Salarii de plată la sfârșitul perioadei:	15.934	20.016

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

NOTA 9 - Indicatori economico financiari

		An 2007		An 2008	
1	Indicatori de lichiditate				
a	Indicatorul lichidității curente = <u>Active curente</u> Datorii curente	<u>106.473.228</u> 34.424.299	=3,09	<u>103.646.854</u> 54.396.982	=1,91
b	Indicatorul lichidității imediate = <u>Active curente – Stocuri</u> Datorii curente	<u>47.465.860</u> 34.424.299	=1,38	<u>40.926.142</u> 54.396.982	=0,75
2	Indicatori de risc				
a	Indicatorul gradului de îndatorare = <u>Capital împrumutat x 100</u> Capital propriu unde capital împrumutat = credite și alte împrumuturi de peste un an	<u>51.387.990</u> 145.152.309	=35%	<u>81.340.467</u> 153.352.793	=53%
b	Indicatorul privind acoperirea dobanzilor = <u>Profit înainte plății dobanzii și impozitului pe profit</u> Cheltuieli cu dobânda	<u>9.234.868</u> 1.954.290	= 4,7	<u>4.779.240</u> 4.090.500	=1,2
3	Indicatorii de activitate - furnizează informații cu privire la:				
	Viteza de rotație a stocurilor*) (nr. rotații)	<u>8.409.854</u> 29.534.123	= 0,28	<u>15.998.614</u> 60.864.040	=0,26