

**LCS IMOBILIAR SA
CLUJ-NAPOCA**

RAPORT

**ANUAL LA 31.12.2025
AL CONSILIULUI DE
ADMINISTRATIE**



RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2025

Sediul Social: Cluj Napoca, Str. Luncii, nr. 19, et. 2

E-mail: *lcsimobiliar@gmail.com*

Numărul și data înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului: J2006003627123

Cod de Identificare Fiscală: 19143125

Atribut fiscal: RO

Valoarea Nominală: 0,1 lei

Număr de acțiuni: 1.030.000 acțiuni

Acțiunile LCS Imobiliar S.A. se tranzacționează la BVB Sistemul Multilateral de
Tranzactionare – AeRO Standard

Cuprins

1 Introducere

2 Analiza activității societății comerciale

3 Activele corporale ale societății comerciale

4 Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

5 Conducerea societății comerciale

6 Situația financiar-contabilă

7 Semnături

1. Introducere

LCS Imobiliar S.A. Cluj Napoca este o societate comercială cu un capital social de 103.000 lei, specializată în dezvoltarea și promovarea imobiliară.

Societatea comercială LCS Imobiliar S.A. Cluj Napoca s-a înființat în 27 octombrie 2006.

2. Analiza activității societății comerciale

2.1 a) Activitatea desfășurată sau care urmează a se desfășura de către societatea comercială.

Obiectul principal de activitate al LCS Imobiliar S.A. este “Dezvoltare (promovare) imobiliară”, cod CAEN 4110.

b) Data înființării societății comerciale.

LCS Imobiliar S.A. s-a înființat în 27.10.2006, ca urmare a divizării societății LCS Conf S.A. cu sediul în Cluj Napoca.

c) Fuziuni sau reorganizări semnificative ale societății comerciale, a filialelor sale sau a societăților controlate, realizate în timpul exercițiului financiar.

În cursul exercițiului financiar 2025 nu au existat fuziuni sau reorganizări semnificative ale societății comerciale.

d) Achiziții sau instrainări de active.

În cursul exercițiului financiar 2025 nu au avut loc achiziții sau instrainări de active.

2.1.1. Elemente de evaluare generală:

a) Unitatea a înregistrat la finele anului 2025 un profit net în suma de 1.830.293 lei în timp ce anul trecut a înregistrat un profit net în suma de 103.921 lei.

b) La 31.12.2025 cifra de afaceri era de 109.319 lei, în creștere cu 3,11% față de anul anterior.

c) Societatea nu desfășoară activitate de export.

d) Cheltuielile totale înregistrate în cursul anului 2025 au fost în suma de 1.072.814 lei, iar la nivelul anului 2024 au fost 715.856.

RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2025

e) În legătură cu cota de piață, societatea nu dispune de informatii. Nu s-a realizat un astfel de studiu de către societate.

f) Lichiditate:

➤ Lichiditatea generală și lichiditatea redusă:

Lichiditate generală 31.12.2025 = Active circulante/Datorii pe termen scurt = 0,58

Lichiditate redusă 31.12.2025 = Active circ.-Stocuri/Datorii pe termen scurt = 0,58

Lichiditate generală 31.12.2024 = Active circulante/Datorii pe termen scurt = 454,43

Lichiditate redusă 31.12.2024 = Active circ.-Stocuri/Datorii pe termen scurt = 454,43

Lichiditate generală 31.12.2023 = Active circulante/Datorii pe termen scurt = 598,51

Lichiditate redusă 31.12.2023 = Active circ.-Stocuri/Datorii pe termen scurt = 596,77

Coeficientul celor două lichidități a scăzut în 2025 fata de anii anteriori pe fondul scaderii accentuate a activelor circulante si a cresterii datoriilor pe termen scurt.

➤ Lichiditatea imediată:

Lichiditate imediată 31.12.2025 = Lichidități/Datorii pe termen scurt = 0,54

Lichiditate imediată 31.12.2024 = Lichidități/Datorii pe termen scurt = 453,62

Lichiditate imediată 31.12.2023 = Lichidități/Datorii pe termen scurt = 595,88

Lichiditatea imediată a scăzut față de anul anterior pe fondul scaderii accentuate a lichiditatilor si a cresterii datoriilor pe termen scurt.

2.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2025

a) Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale societății pentru ultimii 3 ani se prezintă după cum urmează:

Produse/servicii	2023		2024		2025	
	Cifra de afaceri - %-	Venituri - %-	Cifra de afaceri - %-	Venituri - %-	Cifra de afaceri - %-	Venituri - %-
Venituri din chirii	100	6,09	100	12,86	99,87	3,77
Alte venituri din exploatare	0	0	0	0	0,13	0,005

b) Societatea nu are în vedere pentru următorul exercițiu financiar crearea sau oferirea de noi produse.

2.1.3. Evaluarea activității de vânzare

a) Pe piața internă, volumul vânzărilor la 31.12.2025 era de 100%. Pe piața externă, societatea nu are vânzări.

b) În ceea ce privește ponderea pe piață a produselor sau serviciilor societății comerciale și a principalilor concurenți, unitatea nu dispune de astfel de informații. Pentru acesta ar fi nevoie de un studiu complex, pe care societatea nu îl poate realiza în momentul de față.

c) Societatea comercială depinde în mod semnificativ de SOIREE PRIVEE SRL – contract de închiriere.

2.1.4. Evaluarea aspectelor legate de angajații societății comerciale

a) La 31.12.2025 societatea avea 3 angajați. Numărul mediu de salariați la 31.12.2025 a fost de 2 angajați.

- b) Nu a existat sindicat în cadrul societății.
- c) Raporturile dintre manager și angajat au fost optime.
- d) Nu au existat elemente conflictuale între manager și angajat.

2.1.5. Activitatea de bază a emitentului nu afectează mediul înconjurător peste normele legale.

Nu există litigii și nici nu se preconizează litigii cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

2.1.6. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Societatea nu desfășoară activitate de cercetare-dezvoltare.

Nu s-au alocat fonduri de cercetare-dezvoltare pentru anul 2025.

2.1.7. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Societatea nu este expusa riscului de pret, lichiditate si nici unui risc de credit, societatea neavand credite angajate. Departamentul financiar-contabil urmareste zilnic cash-flow-ul in scopul asigurarii lichiditatilor necesare platilor curente. In vederea asigurarii unui control intern cat mai eficient, LCS Imobiliar S.A. si-a identificat si isi evalueaza permanent riscurile semnificative, cu luarea in considerare a factorilor interni si externi.

Obiectivele LCS Imobiliar S.A. privind managementul riscului au in vedere asigurarea atingerii rezultatelor previzionate.

2.1.8. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

Avand in vedere faptul ca activitatea de baza, desi se desfasoara la nivel de piata interna, totusi, situatia economica la nivel mondial, poate influenta in mod negativ lichiditatea societatii comerciale, prin mentinerea la un nivel scazut a

cuantumului veniturilor din activitatea de baza a acesteia, numarul tranzactiilor fiind in continuare mic, ceea ce a dus la stagnarea lichiditatii in ultimii ani.

3. Activele corporale ale societății comerciale

Activele corporale ale societății sunt constituite din clădiri și terenuri.

Conform Raportului de evaluare nr. 3387/2015 intocmit de EUROEVAL SRL imobilizarile corporale sunt formate din terenuri si cladiri.

4. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

4.1. Valorile mobiliare emise de societatea comercială se tranzacționează la Bursa de Valori București, segmentul SMT, categoria AeRO Standard.

Capitalul social subscris și vărsat la 31.12.2025 este de 103.000 lei, aferent a 1.030.000 acțiuni nominative a 0,10 lei valoare nominală/acțiune. Acțiunile LCS Imobiliar S.A. se tranzacționează la BVB cu simbolul LCSI.

4.2. Dividende cuvenite/platite/acumulate in ultimii trei ani:

Societatea nu a distribuit dividende in ultimii 3 ani.

4.3. Societatea nu a desfasurat nicio activitate de achizitionare a propriilor actiuni.

4.4. Societatea comercială nu are filiale.

4.5. Societatea comercială nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

5. Conducerea societății comerciale

5.1. a) Conducerea administrativă a societății comerciale conform Hotararii AGOA din 24.04.2025 a fost incredintata unui nou Consiliul de Administratie a carui componenta este prezentata in tabelul de mai jos:

RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2025

Nume, prenume	Calitatea	Calificare
Curtean Anamaria	Presedinte CA	Studii superioare
Pop Madalina-Maria	Membru CA	Studii superioare
Baciu Emilia Bianca Lacrimioara	Membru CA	Studii superioare

Toti membrii Consiliului de Administratie au calitatea de administratori.

- c) Nu există nici un fel de acord, înțelegere sau legătură de familie între membrii Consiliului de Administrație și o altă persoană datorită căreia aceștia au fost numiți ca membrii în Consiliul de Administrație.
- d) Membrii Consiliului de Administratie nu au fost implicati in ultimii 6 ani in litigii sau in proceduri administrative.

Remuneratia conducerii in anul financiar 2025:

Suma indemnizatiilor primite de membrii CA in anul 2025 a fost de 156.018 lei.

6. Situația financiar-contabilă

1. BILANȚUL CONTABIL:

(LEI)				
Denumirea indicatorilor		2023	2024	2025
1	A ACTIVE IMOBILIZATE	23.109.085	26.895.216	38.791.450
2	B ACTIVE CIRCULANTE	13.314.988	9.631.725	618.781
3	I. STOCURI	38.524	0	0
4	II. CREANTE	19.842	17.225	40.708

RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2025

5	III.INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	0	0	0
6	IV. CASA SI CONTURI LA BANCII	13.256.622	9.614.500	578.073
7	C CHELTUIELI IN AVANS	0	0	0
8	D DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	22.247	21.195	1.074.191
9	E ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	13.292.741	9.610.530	-455.410
10	F TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	36.401.826	36.505.746	38.336.040
11	G DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	0	0	0
12	H PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI	5.412.226	5.412.226	5.412.226
13	I VENITURI IN AVANS	0	0	0
14	J CAPITAL SI REZERVE			
15	I. CAPITAL SUBSCRIS VARSAT	103.000	103.000	103.000
16	II. PRIME DE CAPITAL	0	0	0
17	III.REZERVE DIN REEVALUARE	0	0	0
18	IV.REZERVE	372.012	372.012	372.012
19	V.REZULTATUL REPORTAT	29.434.185	30.514.587	30.618.509
20	VI.REZULTATUL EXERCITIULUI	1.080.403	103.921	1.830.293
21	Repartizarea profitului	0	0	0
22	CAPITALURI PROPRII - TOTAL	30.989.600	31.093.520	32.923.814
23	Patrimoniul public	0	0	0
24	CAPITALURI - TOTAL	30.989.600	31.093.520	32.923.814
	ACTIV=PASIV	36.424.073	36.526.941	39.410.231
	NR. ACTIUNI	1.030.000	1.030.000	1.030.000

RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2025

Situația financiar-contabilă

II. CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE:

(LEI)				
Denumirea indicatorilor		2023	2024	2025
1	CIFRA DE AFACERI NETA	101.660	106.022	109.319
2	VENITURI DIN EXPLOATARE	101.755	106.022	109.460
3	CHELTUIELI DE EXPLOATARE	586.700	715.842	1.043.906
4	REZULTATUL DIN EXPLOATARE	-484.945	-609.820	-934.446
5	VENITURI FINANCIARE	1.565.348	718.447	2.793.647
6	CHELTUIELI FINANCIARE	0	14	28.908
7	REZULTATUL FINANCIAR	1.565.348	718.433	2.764.739
8	VENITURI TOTALE	1.667.103	824.469	2.903.107
9	CHELTUIELI TOTALE	586.700	715.856	1.072.814
10	REZULTATUL BRUT	1.080.403	108.613	1.830.293
11	IMPOZITUL PE PROFIT	0	4.692	0
12	REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI	1.080.403	103.921	1.830.293

III. INDICATORI ECONOMICI

1. Solvabilitatea patrimonială

Solvabilitatea patrimonială 2025 = Capitaluri proprii/Total activ x 100 = 83,54%

Solvabilitatea patrimonială 2024 = Capitaluri proprii/Total activ x 100 = 85,12%

Solvabilitatea patrimonială 2023 = Capitaluri proprii/Total activ x 100 = 85,08%

Solvabilitatea patrimonială reprezintă capacitatea societății de a-și plăti datoriile ajunse la scadență. Valoarea acestui indicator este considerata buna cand

rezultatul obtinut depășeste 30%, indicand ponderea surselor proprii in totalul pasivului.

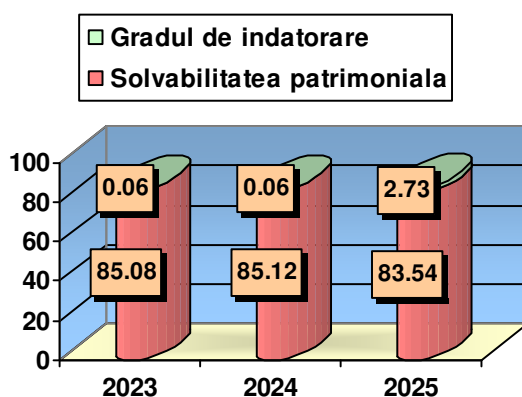
2. Gradul de îndatorare

Gradul de îndatorare 2025 = Datorii totale/Total activ x 100 = 2,73%

Gradul de îndatorare 2024 = Datorii totale/Total activ x 100 = 0,058%

Gradul de îndatorare 2023 = Datorii totale/Total activ x 100 = 0,061%

Acest indicator evidențiază limita până la care societatea își finanțează activitatea din alte surse decât cele proprii (credite, datorii la stat și furnizori). În condiții normale de activitate gradul de îndatorare trebuie să se situeze în jur de 50%. O limită sub 30% indică o rezervă în apelarea la credite și împrumuturi iar peste 80% o dependență de credite, situație alarmantă. Gradul de îndatorare în anul 2025 a crescut față de anul trecut pe fondul creșterii datoriilor totale și a creșterii activului total.



3. Valoarea contabilă a acțiunii

Valoarea contabilă/acțiune 2025 = Activ net/ Număr acțiuni = 37,22 lei/acțiune

Valoarea contabilă/acțiune 2024 = Activ net/ Număr acțiuni = 35,44 lei/acțiune

RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2025

Valoarea contabilă/acțiune 2023 = Activ net/ Număr acțiuni = 35,32 lei/acțiune

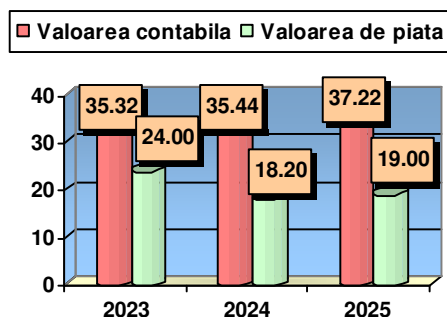
Valoarea contabilă a acțiunii în anul 2025 a crescut față de valoare din 2024, datorită creșterii activului net.

4. Valoarea de piață a acțiunii

Valoarea de piață a unei acțiuni la sfârșitul anului 2025 a fost de 19,00 lei/acțiune.

Valoarea de piață a unei acțiuni la sfârșitul anului 2024 a fost de 18,20 lei/acțiune.

Valoarea de piață a unei acțiuni la sfârșitul anului 2023 a fost de 24,00 lei/acțiune.



IV. BILANȚUL CONTABIL LA 31.12.2025 – ANEXA

a) În cadrul elementelor de activ, cele care depășesc 10% din totalul de active sunt:

➤ **imobilizări corporale**, care în anul 2025 sunt în valoare de 4.911.902 lei, reprezentând 12,46% din total active, în timp ce în anul 2024 valoarea acestora era de 5.122.071 lei, reprezentând 14,02% din total.

➤ **imobilizările financiare** în anul 2025 sunt în valoare de 33.879.279 lei, reprezentând 9,84 % din total active, iar în anul 2024 valoarea acestora era de 21.772.963 lei, reprezentând 59,61% din total. Investițiile deținute ca imobilizări financiare, sub forma de titluri de participare la alte

RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2025

societati sunt concretizate in detinerea unui numar de 108.307.830 actiuni ale societatii Teraplast si 1.000 parti sociale ale societatii LA CASA RISTORANTE PIZZERIA PANE DOLCE SRL.

La data de 20.03.2025 societatea LCS IMOBILIAR S.A. a dobândit o participatie de 100% din capitalul social al FOXMOOR DEVELOPMENT SAS, persoana juridica de nationalitate franceza, cu sediul în Franta, 540 Premiere Avenue 06600 Antibes, prin achizitia întregului pachet de 1000 (omie) de actiuni emise, fiecare actiune având o valoare nominala de 1(un) euro. Actunile au fost achizitionate la valoarea nominala, în schimbul unui pret total de 1000 (omie) euro.

Prin achizitionarea acestui pachet de actiuni, societatea a urmarit diversificarea investitiilor în active mobiliare prin achizitionarea unor participatii la societati din afara granitelor României, pentru a valorifica oportunitatile investitionale ivite.

La data de 21.08.2025 LCS IMOBILIAR S.A. a cesionat o participatie de 70% din capitalul social al FOXMOOR DEVELOPMENT SAS, prin vânzarea unui pachet de 700 (saptesute) actuni emise de FOXMOOR DEVELOPMENT SAS, fiecare actiune având o valoare nominala de 1(un) euro, în schimbul unui pret total de 700(saptesute) euro, catre societatea MAGAZIN UNIVERSAL MARAMURES S.A., persoana juridica româna, cu sediul în Baia Mare, B-dul Unirii nr. 10, jud. Maramures, România.

In cursul anului 2025 societatea LCS IMOBILIAR SA a vandut pe piata reglementata 20.947 actiuni ale societatii PREMIER ENERGY, obtinand venituri din imobilizarile financiare cedate in valoare de 100.429,59 lei.

In cursul anului 2025 societatea a acordat imprumuturi societatii FOXMOOR DEVELOPMENT SAS in valoare de 1.970.000 euro pentru a asigura finantarea proiectelor imobiliare din Franta. Imprumurutele au fost acordate pe o

RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2025

perioada de 12 luni cu posibilitatea de prelungire, cu o dobânda perceputa de 4%/an calculata conform legii.

La data de 31.12.2025 dobânda calculata este în valoare de 55.472,53 euro - echivalent în lei în suma de 282.826,68 lei.

La data de 15.10.2025 societatea a încheiat un contract de creditare/împrumut cu societatea MAGAZIN UNIVERSAL MARAMURES S.A., persoana juridica româna, cu sediul social în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 10, jud. Maramures, Cod de identificare fiscala RO 6076555, numar de ordine în Registrul Comertului J1994001628240, în suma de 1.000.000 (unmilion) lei, pentru o perioada de 6 luni. Pentru suma împrumutata, LCS IMOBILIAR S.A. va plati o dobânda de 7% /an. Împrumutul a fost contractat pentru a asigura finantarea proiectelor imobiliare din Franta ale entitati afiliata FOXMOOR DEVELOPMENT SAS.

La 31.12.2025 valoarea dobanzii aferente împrumutului este 14.972,22 lei.

- Societatea nu a avut în ultimii 3 ani **profituri reinvestite**.
- **Total active** curente în anul 2025 se ridică la 618.781 lei, în timp ce anul trecut se cifrau la 9.631.725 lei.
- **Total pasive** curente în anul 2025 se ridică la 1.074.191 lei, în timp ce anul trecut se cifrau la 21.195 lei.

b) Analizând contul de profit și pierdere se constată următoarele:

- Cifra de afaceri netă în anul 2025 = 109.319 lei;
- Cifra de afaceri netă în anul 2024 = 106.022 lei;
- Cifra de afaceri netă în anul 2023 = 101.660 lei;

Cifra de afaceri a cunoscut o evolutie usor crescatoare. În anul 2025 a crescut cu 3,11% fata de anul 2024.

RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2025

- Total venituri în anul 2025 = 2.903.107 lei;
- Total venituri în anul 2024 = 824.469 lei;
- Total venituri în anul 2023 = 1.667.103 lei

Veniturile totale au cunoscut o evoluție crescătoare. În anul 2025 au crescut cu 252,12% față de anul 2024.

- **Elemente de costuri și cheltuieli** cu o pondere de cel puțin 20% din cifra de afaceri netă au avut următoarea evoluție:

✓ **Cheltuielile cu ajustările de valoare privind imobilizarile corporale și necorporale** în valoare de 210.351 lei, cu 92,42% mai mult decât cifra de afaceri. În anul 2024 valoarea acestora era de 244.925 lei, cu 131,01% mai mult decât cifra de afaceri.

✓ **Cheltuielile cu personalul** în valoare de 540.663 lei sunt cu 394,57% mai mari decât cifra de afaceri.

✓ **Alte cheltuieli de exploatare** în valoare de 259.281 lei, sunt cu 137,18% mai mari decât cifra de afaceri.

La 31.12.2025 societatea comercială a înregistrat **provizioane pentru riscuri și cheltuieli** în suma de 5.412.226 lei, la aceeași valoare cu cea din ultimii 3 ani.

Casa și conturile bancare în cadrul activității de bază sunt în suma de 578.073 lei în scădere semnificativă față de anul trecut când se înregistra valoarea de 9.614.500 lei.

- În ultimii 3 ani, societatea nu a avut **investiții**.

În cadrul **activității de exploatare** s-au înregistrat venituri în valoare de 109.460 lei și cheltuieli în sumă de 1.043.906 lei.

Veniturile din exploatare au cunoscut o evoluție crescătoare. În anul 2025 au crescut cu 3,24% față de anul 2024. Cheltuielile din exploatare au cunoscut o evoluție crescătoare, au crescut în 2025 cu 45,83% față de valoarea din 2024. Din

RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2025

activitatea de exploatare s-a înregistrat o pierdere în sumă de 934.446 lei, în timp ce anul trecut pierderea înregistrată era în suma de 609.820 lei.

Veniturile din exploatare sunt constituite din producția vândută în valoare de 109.319 lei și alte venituri de exploatare în valoare de 141 lei. La cheltuieli, ponderea cea mai importantă este reprezentată de cheltuieli cu personalul în valoare de 540.663 lei, reprezentând 51,79% din total cheltuieli exploatare.

Activitatea financiară a avut următoarea evoluție:

Veniturile financiare sunt în sumă de 2.793.647 lei, în creștere semnificativă față de anul trecut când se înregistra valoarea de 718.447 lei. Societatea înregistrează cheltuieli financiare în anul 2025 în suma de 28.908 lei.

Veniturile financiare sunt alcătuite din venituri din dobânzi în suma de 303.327 lei și alte venituri financiare în suma de 2.477.809 lei.

Rezultatul activității financiare este un profit de 2.764.739 lei în timp ce anul trecut profitul era de 718.433 lei.

Veniturile totale în sumă de 2.903.107 lei au crescut cu 252,12% față de veniturile înregistrate în 2024. Cheltuielile totale sunt în sumă de 1.072.814 lei, în creștere cu 49,86% față de anul 2024.

Societatea comercială a înregistrat un profit net în suma de 1.830.293 lei în timp ce anul trecut a înregistrat un profit net în suma de 103.921 lei.

Datoriile totale sunt în valoare de 1.074.191 lei în timp ce anul trecut erau în valoare de 21.195 lei.

Creanțele sunt în valoare de 40.708 lei, în timp ce anul trecut valoarea acestora era de 17.225 lei.

RAPORT ANUAL LCS IMOBILIAR SA - 2025

Mentionam ca situatiile financiare ale LCS Imobiliar S.A. la 31.12.2025 au fost auditate de catre auditor Rolinschi Ion, CIF 51389850, avand autorizatia CAFR nr. 5917.

În vederea informarii corespunzatoare a acționarilor și a potentialilor investitori conform Regulamentului ASF nr.5/2018 cu modificarile ulterioare raportul anual este disponibil și pe Internet la următoarea adresa:

<http://www.tctrust.ro/TCTrust/pages/informari.asp>

Semnături:

Presedinte CA,

Curtean Anamaria

Director general,

Muresan Monica Erica

Bifati numai dacă este cazul: ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti ☐ Sucursala ☐ GIE - grupuri de interes economic ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris		S1002_A1.0.0 / 11.02.2026		Tip situație financiară : BL		
		☒ An ☐ Semestru		Anul 2025		
		Suma de control		103.000		
Entitatea		S.C. LCS IMOBILIAR S.A.				
Adresa	Județ		Sector		Localitate	
	Cluj				CLUJ NAPOCA	
Strada		Nr.	Bloc	Scara	Ap.	Telefon
LUNCII		19				0
Număr din registrul comerțului		J2006003627123		Cod unic de inregistrare		19143125
Forma de proprietate		34--Societati pe actiuni		Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442)		
		☐ CAEN 2024 ☒ CAEN 2025		254900HC8NOLN4K3ND16		
Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)		Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)				
6812		6812				
☒ Situatii financiare anuale (entitați al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic) ☒ Entități mijlocii, mari si entități de interes public ☐ Entități mici ☐ Microentități ☒ Entități de interes public ?		☐ Raportări anuale ☐ 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991 ☐ 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii ☐ 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European ☐ 4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European ☐ 5 . persoanelor juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European, care au locul de exercitare a conducerii efective în România				

BILANT

la data de 31.12.2025

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr 2036/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2025	31.12.2025
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE				
1.Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	01	01		
2.Cheltuielile de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	02	02		
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	03	03	182	269
4. Fond comercial (ct.2071-2807)	04	04		
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 206-2806-2906)	05	05		
6. Avansuri (ct.4094 - 4904)	06	06		
TOTAL (rd.01 la 06)	07	07	182	269
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE				
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	08	08	1.664.303	1.664.303
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	09	09		
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10		
4. Investitii imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	3.457.768	3.247.599
5. Imobilizari corporale in curs de executie (ct. 231-2931)	12	12		
6.Investitii imobiliare in curs de executie (ct. 235-2935)	13	13		
7.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 216-2816-2916)	14	14		
8.Active biologice productive (ct.217+227-2817-2917)	15	15		
9. Avansuri (ct. 4093 - 4903)	16	16		
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	17	5.122.071	4.911.902
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE				
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18	18		1.437
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19	19		10.326.871
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate si la entitățile controlate in comun (ct. 262+263 - 2962)	20	20		
4. Împrumuturi acordate entităților asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21	21		
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 - 2963)	22	22	21.772.963	23.550.971
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	23		
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	24	21.772.963	33.879.279
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	25	26.895.216	38.791.450
B. ACTIVE CIRCULANTE				

I. STOCURI				
1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301 + 302 + 303 +/- 308 + 321 + 322 + 323 + 328 + 351 + 358 + 381 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	26	26		
2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	27	27		
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 + 347 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/- 368 + 371 + 327 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3947 - 3953 - 3954 - 3955 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - din ct. 4428)	28	28		
4. Avansuri (ct. 4091 - 4901)	29	29		
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	30		
II. CREANȚE				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902 - 491)	31	31	1.010	11.451
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32		
3. Sume de încasat de la entitățile asociate si entitatile controlate in comun (ct. 453** - 495*)	33	33		
4. Alte creanțe (ct. 425+4282+431**+436** + 437**+ 4382+ 441**+4424+ din ct.4428**+ 444**+445+446**+447**+4482+4582+4662+ 461 + 473** - 496 + 5187)	34	34	16.215	29.257
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35	35		
6. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	36	35a (301)		
TOTAL (rd. 31 la 35 +35a)	37	36	17.225	40.708
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	38	37		
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 507 + din ct. 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	39	38		
TOTAL (rd. 37 + 38)	40	39		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI				
(din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	40	9.614.500	578.073
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)	42	41	9.631.725	618.781
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	44	43		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	45	44		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	46	45		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	47	46		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	48	47		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	2.082	23.281
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	50	49		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	51	50		1.014.972
7. Sume datorate entităților asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 1663+1686+2692+2693+ 453****)	52	51		

8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	53	52	19.113	35.938
TOTAL (rd. 45 la 52)	54	53	21.195	1.074.191
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)	55	54	9.610.530	-455.410
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)	56	55	36.505.746	38.336.040
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	57	56		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	58	57		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	59	58		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	60	59		
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	61	60		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	62	61		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)	63	62		
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	64	63		
TOTAL (rd.56 la 63)	65	64		
H. PROVIZIOANE				
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)	66	65		
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	66	5.412.226	5.412.226
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	67		
TOTAL (rd. 65 la 67)	69	68	5.412.226	5.412.226
I. VENITURI ÎN AVANS				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)(rd. 70+71)	70	69		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	71	70		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	72	71		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.73 + 74)	73	72		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	74	73		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	75	74		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)(rd.76+77)	76	75		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	77	76		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	78	77		
Fond comercial negativ (ct.2075)	79	78		
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)	80	79		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL				
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	81	80	103.000	103.000

2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	82	81		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	83	82		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	84	83		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (1031)	85	84		
TOTAL (rd. 80 la 84)	86	85	103.000	103.000
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	87	86		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	88	87		
IV. REZERVE				
1. Rezerve legale (ct. 1061)	89	88	20.600	20.600
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	90	89		
3. Alte rezerve (ct. 1068)	91	90	351.412	351.412
TOTAL (rd. 88 la 90)	92	91	372.012	372.012
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	94	93		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	95	94		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) SOLD C (ct. 117)	96	95	30.514.587	30.618.509
SOLD D (ct. 117)	97	96		
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	98	97	103.921	1.830.293
SOLD D (ct. 121)	99	98		
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	99		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)	101	100	31.093.520	32.923.814
Patrimoniul public (ct. 1016)	102	101		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	103	102		
CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)	104	103	31.093.520	32.923.814

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 2675 la 2679 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

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

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

CURTEAN ANAMARIA

Numele si prenumele

TC CONT

Semnătura _____

Calitatea

22--PERSONE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

1462/2002

Formular
VALIDAT

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2025

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2024	2025
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	106.022	109.319
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	106.022	109.319
— din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național		01b (318)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	106.022	109.319
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13		141
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	106.022	109.460
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17		
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	3.985	
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	18.540	33.611
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	13.224	14.110
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	1.506	3.124
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	251.155	540.663
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	245.632	527.004

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	5.523	13.659
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	244.925	210.351
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	244.925	210.351
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28		
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29		
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30		
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	197.237	259.281
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	132.027	193.602
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	3.000	3.000
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)	3.000	3.000
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	62.179	62.360
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	31	319
—Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40		
- Venituri (ct.7812)	53	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	715.842	1.043.906
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	0	0
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	609.820	934.446
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		12.511
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	718.436	303.327
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48		282.827
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	11	2.477.809
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	718.447	2.793.647
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53		
- Cheltuieli (ct.686)	66	54		
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56		14.972
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		14.972
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	14	13.936
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	14	28.908
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	718.433	2.764.739
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	824.469	2.903.107
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	715.856	1.072.814
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	108.613	1.830.293
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	4.692	
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	80	66b (305)		
— Impozitul specific unor activități (ct. 695)		67		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	81	67a (317)		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68)	83	69	103.921	1.830.293
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	84	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 35 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

CURTEAN ANAMARIA

Numele si prenumele

TC CONT

Semnătura _____

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

1462/2002

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		1.830.293	
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02				
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03				
II Date privind platile restante	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii	
A		B	1=2+3	2	3	
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04				
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05				
- peste 30 de zile	06	06				
- peste 90 de zile	07	07				
- peste 1 an	08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09				
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariați și alte persoane asimilate	10	10				
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12				
- contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13				
- alte datorii sociale	14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale și alte fonduri	15	15				
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16				
Impozite, taxe și contributii neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)				
Impozite și taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18				
III. Numar mediu de salariați	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariați	20	19	2		2	
Numarul efectiv de salariați existenți la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	2		3	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante			Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A				B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23		

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		
V. Tichete acordate salariaților	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		

- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48		10.328.309
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49		1.437
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		1.437
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		1.437
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54		10.326.872
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55		10.326.872
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	1.010	11.451
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	16.032	28.755
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62		
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	16.032	28.755
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		

- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	185	502
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	185	502
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	65	470
- în lei (ct. 5311)	99	85	65	470
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	9.614.434	577.603
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	9.591.800	577.503
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	22.634	100
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	21.195	1.074.191

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd.97+98)	110	96		
- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei si exprimate în lei, a caror decontare se face în functie de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	2.082	23.281
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	5.470	15.000
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	13.643	20.938
- datorii în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	7.160	16.752
- datorii fiscale în legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	6.483	4.186
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entităților în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		1.014.972
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119		

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123		
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124		
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	103.000	103.000
- acțiuni cotate 4)	150	131	103.000	103.000
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135	1.148	1.416
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	143.580	229.646
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139		
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019, coroborate cu preved. HG nr. 1176/2024	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

F30 - pag 7						
XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	103.000	X	103.000	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	80.593	78,25	80.627	78,28
- deținut de persoane fizice	170	151	22.407	21,75	22.373	21,72
- deținut de alte entități	171	152				
	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2024	2025		
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2024	2025		
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local si virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				

- către instituții publice locale	183	164		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165		
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)		
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

**REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),**

INTOCMIT,

Numele si prenumele

CURTEAN ANAMARIA

Numele si prenumele

TC CONT

Semnatura _____

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

1462/2002

**Formular
VALIDAT**

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

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

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

**** În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

***** Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'.

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

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

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

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

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

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile art. 356 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 4 alin. (2) lit. b) din HG nr. 1176/2024 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al statului și ale inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al statului

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 2036/ 2025, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.2036/ 2025) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.2036/ 2025).

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

9)-10) Se completează de către unitățile fără personalitate juridică din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE și sediile permanente din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE, din categoria entităților constitutive prevăzute la art. 18 alin. (10) din Legea nr. 431/2023 privind asigurarea unui nivel minim global de impozitare a grupurilor de întreprinderi multinaționale și a grupurilor naționale de mari dimensiuni, cu modificările și completările ulterioare.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2025

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	1.148	269		X	1.417
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	1.148	269		X	1.417
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	1.664.303			X	1.664.303
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10	34.539				34.539
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11					
5.Investitii imobiliare	12	6.189.959				6.189.959
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	7.888.801				7.888.801
III.Imobilizari financiare	19	21.772.963	12.498.004	391.688	X	33.879.279
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	29.662.912	12.498.273	391.688		41.769.497

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

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

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului ¹⁾	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	966	182		1.148
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	966	182		1.148
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29	34.539			34.539
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30				
5.Investitii imobiliare	31	2.732.191	210.169		2.942.360
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	2.766.730	210.169		2.976.899
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	2.767.696	210.351		2.978.047

¹⁾ se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării

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

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

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

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

CURTEAN ANAMARIA

Numele si prenumele

TC CONT

Semnătura _____

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Formular
VALIDAT

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

1462/2002

LCS IMOBILIAR SA

Adresa: Cuj-Napoca, str. Luncii, nr. 19, et. 2

CUI: RO 19143125

Nr. Reg. Com. J2006003627123

Note explicative la raportarile contabile intocmite la 31.12.2025

Nota nr. 1 - Situatia activelor imobilizate si a amortizarilor

Situatia activelor imobilizate la valoare brută

Elemente de imobilizari	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri	Reduceri, total:	Din care dezmembrari casari	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
Imobilizari necorporale:					
Alte imobilizari necorporale	1.148	269	-	-	1.416
Total imobilizari necorporale:	1.148	269	-	-	1.416
Imobilizari corporale:			-	-	
Terenuri	1.664.303	-	-	-	1.664.303
Investitii imobiliare	6.189.959	-	-	-	6.189.959
Instalatii tehnice si masini	34.539	-	-	-	34.539
Alte imobilizari corporale	-	-	-	-	-
Total imobilizari corporale:	7.888.801	-		-	7.888.800
Imobilizari financiare	21.772.963	12.498.005	391.688	-	33.879.280
Active imobilizate Total – Valoarea BRUTĂ	29.662.902	12.498.274	391.688	-	41.769.497

Situatia amortizărilor

Elemente de imobilizari	Sold la inceputul exercitiului financiar	Amortizarea inregistrata in cursul exercitiului financiar	Amortizarea aferenta imobilizarilor scoase din functiune	Amortizarea la sfarsitul exercitiului financiar
Imobilizari necorporale:	966	182	-	1.148
Alte imobilizari	-	-	-	-
Total imobilizari necorporale :	966	182	-	1.148
Imobilizari corporale :			-	

Investitii imobiliare	2.732.192	210.169	-	2.942.360
Inst.tehnice si masini	34.539	-	-	34.539
Total imob. corporale :	2.766.731	210.169	0	2.976.899
Amortizare total	2.767.696	210.351	0	2.978.047

Situatia ajustarilor pentru depreciere

Elemente de imobilizari	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluete la venituri	Sold final
Imobilizari corporale-teren	-	-	-	-
Imobilizari corporale-cladiri	-	-	-	-
Imobilizari financiare	-	-	-	-
Total ajustari pentru depreciere:	-	-	-	-

Situatia activelor imobilizate la valoare netă contabilă

Elemente de imobilizari	Sold initial	Sold final
Imobilizari necorporale	182	269
Imobilizari corporale:		
Terenuri	1.664.303	1.664.303
Investitii imobiliare	3.457.768	3.247.599
Inst.tehnice si masini	-	-
Total imob. corporale :	5.122.070	4.911.902
Imobilizari financiare	21.772.963	33.879.280
Total imobilizari valoare contabila	26.895.215	38.791.450

Nota nr. 2 – Provizioane pentru riscuri si cheltuieli

Denumire provizionului	Nr. rd.	Sold la inceputul exercitiului financiar	Transferuri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
			in cont	din cont	
0		1	2	3	4 = 1+2-3
I. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI (rd.2-6)	1	5 412 226	0	0	5 412 226
Provizioane pentru litigii (ct.1511)	2	0	0	0	0
Provizioane pentru garantii acordate clientilor (ct.1512)	3	0	0	0	0
Provizioane pentru dezafectare imobilizari corporale si alte actiuni similare (ct.1513)	4	0	0	0	0
Provizioane pentru restructurare (ct.1514)	5	0	0	0	0
Alte provizioane pentru riscuri si cheltuieli (ct.1518)	6	5 412 226	0	0	5 412 226
II. PROVIZIOANE PENTRU DEPRECIEREA STOCURILOR SI PRODUCTIEI ÎN CURS DE EXEC.	7	0	0	0	0
Materii prime (ct.391)	8	0	0	0	0
Materiale (ct.392)	9	0	0	0	0
Productie în curs de executie (ct.393)	10	0	0	0	0
Produse (ct.394)	11	0	0	0	0
Stocuri aflate la terti (ct.395)	12	0	0	0	0
Animale (ct.396)	13	0	0	0	0
Marfuri (ct.397)	14	0	0	0	0
Ambalaje (ct.398)	15	0	0	0	0
III. PROVIZIOANE PENTRU DEPRECIEREA CREANTELOR	16	0	0	0	0
Cienti (ct.491)	17	0	0	0	0
Decontari în cadrul grupului si cu asociatii (ct.495)	18	0	0	0	0
Debitori diversi (ct.496)	19	0	0	0	0
IV. PROVIZIOANE PENTRU DEPRECIEREA CONTURILOR DE TREZORERIE	20	0	0	0	0
Provizioane pentru deprecierea investitiilor financiare la societati din cadrul grupului (ct.591)	21	0	0	0	0
Alte provizioane pentru conturi de trezorerie (ct.592+595+596+598)	22	0	0	0	0
TOTAL GENERAL (rd.01+07+16+20)	23	5 412 226	0	0	5 412 226

Nota nr. 3 – Repartizarea profitului

Destinatia profitului	Nr. rd.	Suma
Profit net de repartizat:	1	1.830.293
- Rezerva legala	2	-
- Acoperirea pierderii contabile	3	1.830.293
- Dividende	4	-
- Alte rezerve	5	-
Profit nerepartizat	6	-

Nota nr. 4 – Analiza rezultatului din exploatare

Nr. Crt.	Denumire indicator	31.12.2024	31.12.2025
1	Cifra de afaceri neta	106.022	109.319
2	Alte venituri din exploatare	-	141
3	Total venituri din exploatare	106.022	109.460
4	Cheltuieli de exploatare	715.842	1.043.906
5	Rezultat din exploatare- pierdere	-609.820	-934.446

Nota nr. 5 - Situatia creantelor si datoriilor

INDICATORI	lei		
	Sold la 31.12.2025	Termen de lichidare sub 1 an	Termen de lichidare peste 1 an
CREANTE TOTAL DIN CARE:	33.960.007	33.960.007	-
261 « Actiuni detinute la entitatile afiliate »	1.437	1.437	-
265 « Alte titluri imobilizate »	23.550.971	23.550.971	-
267 « Sume datorate de entitatile afiliate»	10.326.871	10.326.871	-
4111 « Clienti »	9.989	9.989	-
4092 « Furnizori debitori »	1.482	1.482	-
441 « Impozit pe profit»	141	141	-
4424 « TVA de recuperat»	28.614	28.614	-
461 « Debitori diversi»	502	502	-
DATORII TOTAL	1.074.192	1.074.192	-
DIN CARE:			-
401,408, 404 «Furnizori »,	23.281	23.281	-
419 « Clienti-creditori »	0	0	-
421 < plati aferente indemnizatiilor>	15.000	15.000	-
431, 436, 444, 4423, 446 < Datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale si bugetul statului>	20.939	20.939	-
451 « Decontari intre entitatile afiliate »	1.014.972	1.014.972	-

Nota nr. 6 – Principii, politici si metode contabile

Principii, politici si metode contabile

Prezentele politici contabile sunt intocmite in concordanta cu reglementarile contabile conforme cu directivele europene aprobate prin OMF 1802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare si reprezinta principiile, bazele, conventiile, regulile si practicile specifice aplicare de societatea LCS Imobiliar SA la intocmirea si prezentarea situatiilor financiare anuale.

Elemente generale:

Evidenta contabila: Evidenta contabila se tine in moneda nationala (leu).

Evidenta contabila a operatiunilor efectuate in valuta se tine atat in lei, cat si in valuta, potrivit reglementarilor elaborate in acest sens.

Principii contabile generale

Evaluarea posturilor din prezenta situatie financiara simplificata, s-a efectuat în conformitate cu urmatoarele principii contabile:

1. Principiul continuitatii activitatii: s-a tinut cont de faptul ca societatea își va continua în mod normal functionarea în viitorul previzibil, fara a intra in starea de lichidare sau reducere semnificativa a activitatii;
2. Principiul permanentei metodelor: Au fost aplicate aceleasi regului, metode,norme, privind evaluarea, înregistrarea si prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurând comparabilitatea în timp a informatiilor contabile.
3. Principiul prudentei: La întocmirea situatiilor financiare anuale, evaluarea trebuie facuta pe o baza prudenta, si in special:
 - a) in contul de profit si pierdere poate fi inclus numai profitul realizat la data bilantului;
 - b) trebuie sa se tina cont de toate datoriile aparute in cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, chiar daca acestea devin evidente numai intre data bilantului si data întocmirii acestuia;
 - c) Trebuie sa se tina cont de toate datoriile previzibile si pierderile potentiale aparute in cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu financiar precedent, chiar daca acestea devin evidente numai intre data bilantului si data întocmirii acestuia. In acest scop sunt avute in vedere si eventualele provizioane, precum si datoriile rezultate din clauze contractuale;
 - d) trebuie sa se tina cont de toate depreciere, indiferent daca rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.Inregistrarea ajustarilor pentru depreciere sau pierderea de valoare se efectueza pe seama conturilor de cheltuieli, indiferent de impactul acestora asupra contului de profit si pierdere.
4. Principiul independentei exercitiului: La determinarea rezultatului s-au luat în calcul toate veniturile si cheltuielile indiferent de data încasarii sumelor, respectiv, data efectuării platilor;
5. Principiul evaluării separate a elementelor de activ si de pasiv: au fost înregistrate toate elementele de activ si pasiv si, eventual, ulterior s-au efectuat compensari legale;
6. Principiul intangibilitatii: bilantul de deschidere pentru fiecare exercitiu financiar corespunde cu cel de închidere al exercitiului financiar precedent. Modificarea politicilor contabile se efectueaza numai pentru perioadele viitoare, incepand cu exercitiul financiar urmator celui in care s-a luat decizia modificarii politicii contabile.
7. Principiul necompensarii: nu s-au efectuat compensari între venituri si cheltuieli, ori între active si pasive, altele decât cele permise de lege. Orice compensare între elementele de active si cele de pasive sau între elementele de venituri si cele de cheltuieli este interzisa. Toate creantele si datoriile trebuie înregistrate distinct in contabilitate, pe baza de documente justificative. Eventualele compensari între creante si datorii fata de aceeasi entitate efectuate cu respectarea prevederilor legale pot fi înregistrate in numai dupa contabilizarea veniturilor si cheltuielilor corespunzatoare. In cazul schimbului de active, in contabilitate se evidentiaza distinct operatiunea de vanzare/ scoatere din evidenta si cea de cumparare/ intrare in evidenta, pe baza documentelor justificative, cu înregistrarea tuturor veniturilor si cheltuielilor aferente operatiunilor. Tratatamentul contabil este similar si in cazul prestarilor reciproce de servicii.
8. Principiul prevalentei economicului asupra juridicului. Prezentarea valorilor din cadrul elementelor de bilant si contul de profit si pierdere se face tinand seama de fondul economic al tranzactiei sau al operatiunii raportate, si nu numai de forma juridica a acestora. Respectarea acestui principiu are drept scop înregistrarea in contabilitate si prezentarea fidela a operatiunilor economico-financiare, in conformitate cu realitatea economica, punand in evidenta drepturile si obligatiile, precum si riscurile asociate acestor operatiuni.
9. Principiul pragului de semnificatie. In cazuri exceptionale pot fi efectuate abateri de la principiile contabile generale prevazute in prezenta sectiune. Orice astfel de abateri trebuie prezentate in notele explicative, precum si motivele care le-au determinat, impreuna cu o evaluare a efectului acestora asupra activelor, datoriilor, pozitiei financiare si a profitului sau pierderii.

Recunoasterea elementelor bilantiere

Societatea recunoaste elementele bilantiere in conformitate cu reglementarile contabile aplicate aplicate, astfel:

- cifra de afaceri neta cuprinde sumele rezultate din furnizarea de servicii care se inscriu in activitatea curenta a societatii, dupa decucerea taxei pe valoarea adaugata, precum si a altor taxe legate direct de cifra de afaceri.

- un activ reprezinta o sursa controlata de catre entitate ca rezultat al unor evenimente trecute, de la care se asteapta sa genereze beneficii economice viitoare pentru entitate si al carui cost poate fi evaluat in mod credibil.
- o datorie reprezinta o obligatie actuala a entitatii ce decurge din evenimente trecute si prin decontarea careia se asteapta sa rezulte o iesire de resurse care incorporeaza beneficii economice..
- capitalurile proprii reprezinta interesul rezidual al actionarilor dupa deducerea tuturor datoriilor sale.

Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor

Veniturile si cheltuielile sunt recunoscute in baza contabilitatii de angajament pe masura ce se produc, nu pe masura ce numerarul si echivalentul de numerar este incasat sau platit. Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor are la baza documente justificative. Societatea recunoaste elementele de venituri si cheltuieli in contul de profit si pierdere astfel:

Veniturile constituie cresteri ale beneficiilor economice inregistrate pe parcursul perioadei contabile sub forma de intrari sau cresteri ale activelor, sau descresteri ale datoriilor, care se concretizeaza in cresteri ale capitalului , altele decat cele rezultate din contributii ale actionarilor.

Cheltuielile constituie descresteri ale beneficiilor economice inregistrate pe parcursul perioadei contabile sub forma de iesiri sau diminuari ale activelor sau cresteri ale datoriilor, care se concretizeaza in descresteri ale capitalului , altele decat cele rezultate din retrageri ale actionarilor.

Evenimente ulterioare datei bilantului

Evenimentele ulterioare care aduc informatii suplimentare, cu o importanta deosebita pentru imaginea fidela a situatiilor financiare, si care se refera la evenimente existente la data bilantului se recunosc in contabiluata exercitiului curent prin inregistrarea din conturi bilantiere.

Evenimentele ulterioare care se produc dupa data bilantului, respectiv intre data bilantului si data la care situatiile financiare anuale sunt aprobate de catre Consiliul de Administratie, se prezinta in notele explicative la situatiile financiare anuale.

Estimari utilizate

Intocmirea situatiilor financiare conform Directivelor Europene presupune efectuarea de catre management a unor estimari si ipoteze in scopul determinarii valorii activelor si datoriilor societatii, a activelor si datoriilor contingente existente la data raportarii precum si a unor venituri si cheltuieli aferente perioadei de raportare.

Estimarile sunt revizuite periodic si in cazul in care sunt necesare reestimari, acestea se efectueaza pe baza informatiilor disponibile la acea data. Revizuirea estimarilor initiale se reflecta in contabiluata pe seama rezultatului curent.

Corectarea erorilor contabile contabile aferente anilor precedenti

Corectarea erorilor contabile contabile aferente exercitiului financiar curent si a erorilor nesemnificative aferente exercitiilor precedente se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere.

Corectarea erorilor semnificative aferente anilor precedenti constatate in exercitiul curent in cazul elementelor bilantiere se efectueaza pe seama rezultatului reportat. Se considera ca o eroare este semnificativa daca aceasta ar putea influenta deciziile economice ale utilizatorilor.

Situatiile financiare Situatiile financiare ale societatii LCS IMOBILIAR SA se compun din:

- Bilant;

- Cont de profit si pierdere;

Politici contabile privind activele imobilizate

Politici contabile privind activele circulante

Politicele contabile privind capitalurile si rezervele

Nota nr. 7 – Participatii si surse de finantare

Capitalul social al societatii este integral privat, in valoare de 103.000 lei, cuprinzand un numar de 1.030.000 actiuni cu o valoare nominala de 0,10 lei/ actiune. Capitalul social este integral varsat.

Investitiile detinute ca imobilizari financiare, sub forma de titluri de participare la alte societati, sunt concretizate in detinerea unui numar de 108.307.830 actiuni ale societatii Teraplast, 1.000 parti sociale ale societatii LA CASA RISTORANTE PIZZERIA PANE DOLCE SRL.

La data de 20.03.2025 societatea LCS IMOBILIAR S.A. a dobândit o participatie de 100% din capitalul social al FOXMOOR DEVELOPMENT SAS, persoana juridica de nationalitate franceza, cu sediul în Franta, 540 Premiere Avenue 06600 Antibes, prin achizitia întregului pachet de 1000 (omie) de actiuni emise, fiecare actiune având o valoare nominala de 1(un) euro. Actunile au fost achizitionate la valoarea nominala, în schimbul unui pret total de 1000 (omie) euro. Prin achizitionarea acestui pachet de actiuni, societatea a urmarit diversificarea investitiilor în active mobiliare prin achizitionarea unor participatii la societati din afara granitelor României, pentru a valorifica oportunitatile investitionale ivite. La data de 21.08.2025 LCS IMOBILIAR S.A. a cesionat o participatie de 70% din capitalul social al FOXMOOR DEVELOPMENT SAS, prin vânzarea unui pachet de 700 (saptesute) actuni emise de FOXMOOR DEVELOPMENT SAS, fiecare actiune având o valoare nominala de 1(un) euro, în schimbul unui pret total de 700(saptesute) euro, catre societatea MAGAZIN UNIVERSAL MARAMURES S.A., persoana juridica româna, cu sediul în Baia Mare, B-dul Unirii nr. 10, jud. Maramures, România.

In cursul anului 2025 societatea LCS IMOBILIAR SA a vandut pe piata reglementata 20.947 actiuni ale societatii PREMIER ENERGY, obtinand venituri din imobilizarile financiare cedate în valoare de 100.429,59 lei.

In cursul anului 2025 societatea a acordat imprumuturi societatii FOXMOOR DEVELOPMENT SAS in valoare de 1.970.000 euro pentru a asigura finantarea proiectelor imobiliare din Franta. Imprumurutele au fost acordate pe o perioada de 12 luni cu posibilitatea de prelungire, cu o dobanda perceputa de 4%/an calculata conform legii. La data de 31.12.2025 dobanda calculata este în valoare de 55.472,53 euro - echivalent în lei în suma de 282.826,68 lei.

La data de 15.10.2025 societatea a incheiat un contract de creditare/imprumut cu societatea MAGAZIN UNIVERSAL MARAMURES S.A., persoana juridica româna, cu sediul social în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 10, jud. Maramures, Cod de identificare fiscala RO 6076555, numar de ordine în Registrul Comertului J1994001628240, în suma de 1.000.000 (unmilion) lei, pentru o perioada de 6 luni. Pentru suma împrumutata, LCS IMOBILIAR S.A. va plati o dobânda de 7% /an. Împrumutul a fost contractat pentru a asigura finantarea proiectelor imobiliare din Franta ale entitati afiliata FOXMOOR DEVELOPMENT SAS.

La 31.12.2025 valoarea dobanzii aferente împrumutului este 14.972,22 lei.

Nota nr. 8 – Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie si conducere

Numar mediu de salariatii: 2

Numar efectiv de salariatii: 3 salariatii, din care 1 salariat cu contract de munca suspendat pe durata contractului de mandat.

Membrii Consiliului de Administratie: 3 persoane

Director General (contract de mandat): 1 persoana.

Cheltuieli cu personalul	31.12.2024	31.12.2025
Salarii si indemnizatii	245.632	527.004
Cheltuieli privind asigurarile si protectia sociala	5.523	13.659
Total	251.155	540.663

Nu exista obligatii contractuale cu privire la plata pensiilor catre fostii membri ai organelor de administratie, conducere.

Nu au fost acordate avansuri si credite membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere in timpul exercitiului.

Nota nr. 9 – Indicatori economico- financiari

Denummirea indicatorului	Formula de calcul	Valoare indicator
1.Indicatori de lichiditate		
1.1.Indicatorul lichiditate curenta	1.1.Active circulante/datorii curente	1.1. 0,58
1.2.Indicatorul lichiditatii imediate	1.2.(active circulante-stocuri)/ datorii curente	1.2. 0,58
2.Indicatori de risc		
2.1.Grad de indatorare	2.1.Imprumuturi curente x100/ activ bilantier	2.1. 0,00
2.2.Grad de indatorare al capitalului	2.2.Capital imprumutat x100/ Capital propriu	2.2. 0,00
2.3.Acoperirea dobanzilor	2.3.Profit inainte de dobanzi si impoz.profit / chelt. cu dobanzile	2.3. 62,41
3.Indicatori de activitate		
3.1.Viteza de rotatie a stocurilor	3.1.cifra de afaceri / total stocuri x365	3.1. 0,00
3.2.Nr. zile de stocare	3.2.total stocuri x 365/ cifra de afaceri	3.2. 0,00
3.3. Viteza de rotatie a activelor imobilizate	3.3.cifra de afaceri/ active imobilizate	3.3. 0,003
3.4. Viteza de rotatie a activelor totale	3.4.cifra de afaceri / total active	3.4. 0,003
4.Indicatori de profitabilitate		
4.1.Marja bruta de vanzari (servicii)	4.1. Profit brut x100 / cifra de afaceri	4.1. 1.674,26%
5.Solvabilitatea patrimoniala	5. capitaluri proprii x100/ activ bilantier	5. 83,54

Nota nr. 10 – Alte informatii

a) Informatii cu privire la prezentarea entitatii raportoare, potrivit Subsectiunii 8.2.

Denumirea persoanei juridice: LCS IMOBILIAR SA

Sediul: Cluj-Napoca, str. Luncii, nr. 19, et. 2, email: lcsimobiliar@gmail.com

Principalul obiect de activitate: Dezvoltare (promovare) imobiliara, cod CAEN rev.3- 6812.

Situatiile financiare sunt intocmite in moneda nationala: lei.

Societatea este listata pe piata ATS in Sectiunea Instrumente Financiare listate pe ATS, Categoria Actiuni din cadrul Sectorului Titluri de Capital.
Valorile mobiliare emise de societatea comerciala se tranzactioneaza la Bursa de Valori Bucuresti, segmentul SMT, categoria AeRO Standard,

b) Informatii privind relatiile entitatii cu filiale, entitatile asociate sau cu alte entitati in care se detin participatii, cerute potrivit Subsectiunii 8.2.

La 31.12.2025 societatea detine un numar de 30% din capitalul social al FOXMOOR DEVELOPMENT SAS, persoana juridica de nationalitate franceza, cu sediul în Franta, 540 Premiere Avenue 06600 Antibes.

Tranzactiile LCS IMOBILIAR SA cu entitatea afiliata FOXMOOR DEVELOPMENT SAS, sunt concretizate in imprumuturile acordate acesteia - care la data de 31.12.2025 sunt in valoare de 1.970.000 euro.

Societatea Magazin Universal Maramures S.A detine un numar de 670.900 actiuni din totalul de 1.030.000 actiuni ce reprezinta capitalul social al societatii LCS IMOBILIAR SA, reprezentand un procent de 65,14% din capitalul social.

c) Bazele de conversie utilizate pentru exprimarea in moneda nationala a elementelor de activ si de pasiv, a veniturilor si cheltuielilor evidentiata initial intr-o moneda straina.

Situatiile financiare sunt intocmite in moneda nationala: lei.

Nu exista creante sau datorii, respectiv venituri sau cheltuieli care sa fi fost evidentiata initial intr-o moneda straina.

d) Informatii referitoare la impozitul pe profit la 31.12.2025:

Indicator	Valoare
Total venituri	2.903.107
Total cheltuieli *exclusiv chelt cu impozitul pe profit	1.072.815
Rezultat brut	1.830.293
Venituri neimpozabile	2.178.670
Cheltuieli nedeductibile	-
Rezultat fiscal	-348.377
Impozit pe profit datorat	-

Societatea nu datoreaza impozit pe profit la 31.12.2025.

e) Cifra de afaceri:

Cifra de afaceri realizata in anul 2025 a fost de 109.319 lei din venituri din chirii si refacturarea utilitatilor chiriei.

f) Evenimentele ulterioare datei bilantului- nu au existat evenimente ulterioare datei bilantului.

g) Explicatii despre valoarea si natura:

- veniturilor si cheltuielilor extraordinare. Nu s-au inregistrat activitati extraordinare
- veniturilor si cheltuielilor inregistrate in avans, in situatia in care acestea sunt semnificative - cheltuielile inregistrate in avans reprezinta cheltuielile societatii cu impozitele si taxele locale aferente anului 2025, soldul la sfarsitul anului fiind zero.

h) Ratele achitate in cadrul unui contract de leasing - societatea nu are contracte de leasing.

- i) In cazul unui leasing financiar, - societatea nu are contracte de leasing financiar.
- j) Onorariile platite auditorilor/cenzorilor si onorariile platite pentru alte servicii de certificare, servicii de consultanta fiscala si alte servicii decat cele de audit.
In anul 2025 onorariile platite auditorilor au fost in suma de 2.000 lei.
- k) Efectele comerciale scontate neajunse la scadenta - nu au existat efecte comerciale scontate.
- l) Atunci cand suma de rambursat pentru datorii este mai mare decat suma primita, diferenta se prezinta in notele explicative - suma de rambursat pentru datorii nu este mai mare decat suma primita.
- m) Datoriile probabile si angajamentele acordate. - nu este cazul.
- n) Angajamentele sub forma garantiilor de orice fel – nu exista angajamente sub forma garantiilor.
- o) Daca un activ sau o datorie are legatura cu mai mult de un element din formatul de bilant, relatia sa cu alte elemente trebuie prezentata in notele explicative, daca o asemenea prezentare este esentiala pentru intelegerea situatiilor financiare anuale.

Presedinte CA,
CURTEAN ANAMARIA

Intocmit,
TC CONT
Persoana juridica autorizata – membra CECCAR
Nr. de inregistrare in organismul profesional: 1462/2002

Anexa la Raportul Anual 2025 al CA LCS Imobiliar SA

Subscrisa LCS Imobiliar SA avand sediul in CLUJ-NAPOCA, Str. Luncii Nr. 19, et. 2, Judetul CLUJ, J2006003627123, CUI 19143125, prin reprezentant Curtean Anamaria in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie, declaram ca a fost inceputa implementarea principiilor de guvernanta corporativa pentru AeRO la nivel de societate si vom continua demersurile pana la implementarea deplina a acestora.

Prevederile de indeplinit pentru respectarea Principiilor de Guvernanta Corporativa AeRO	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate
A.1. Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.		x	Se are in vedere conformarea.
A.2. Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.		x	Se are in vedere conformarea.
A.3. Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	x		
A.4. Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		x	Se are in vedere conformarea.
A.5. Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti			
A.5.1 Persoana de legatura cu consultantul autorizat	x		

A.5.2 Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat care va fi de cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimentele sau informatiile noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.	x		
A.5.3. Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin.	x		
A.5.4. Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat	x		
B.1. Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.		x	Se are in vedere conformarea.
B.2. Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.		x	Se are in vedere conformarea.
C.1. Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.		x	Se va avea in vedere conformarea.
D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:		x	Informatiile se publica in limba romana
D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare		x	Se va avea in vedere conformarea.
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare		x	Se va avea in vedere conformarea.
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice		x	Se va avea in vedere conformarea.
D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale		x	Se va avea in vedere conformarea.
D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui		x	Se va avea in vedere conformarea.

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

Preşedinte Consiliu Administratie,

LCS Imobiliar S.A.

Sediul: loc. Cluj-Napoca, str. Luncii, nr. 19, et. 2, jud. Cluj

J2006003627123

CIF RO 19143125

DECLARATIA PERSOANELOR RESPONSABILE

Subsemnatii, Curtean Anamaria in calitate de Presedinte CA si Muresan Monica Erica in calitate de Director general, declaram pe proprie raspundere ca, după cunoștințele noastre, situația financiar-contabilă anuală 2025 este întocmită în conformitate cu standardele contabile aplicabile societatii noastre, oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale LCS Imobiliar S.A.

Totodata mai declaram pe proprie raspundere că, raportul anual la 31.12.2025 cuprinde o analiză corectă a dezvoltării și a performanțelor emitentului precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specifice activității desfășurate.

Presedinte CA,
Curtean Anamaria

Director General,
Monica Erica Muresan

S.C. LCS IMOBILIAR S.A.
CUI : 19143125
R.C: J2006003627123
CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

RAPORTUL

AUDITORULUI FINANCIAR

INDEPENDENT

31 DECEMBRIE 2025

RAPORTUL AUDITORULUI FINANCIAR INDEPENDENT
asupra situațiilor financiare întocmite de
SC LCS IMOBILIAR SA
la data de 31.12.2025

Către,

A acționarii SC LCS IMOBILIAR SA

Opinie fără rezerve

Am auditat situațiile financiare anuale individuale anexate ale societății LCS IMOBILIAR SA, care cuprind bilanțul încheiat la data de 31 decembrie 2025, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la acea data și un sumar al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

În opinia noastră, situațiile financiare individuale ale societății LCS IMOBILIAR SA pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025 sunt întocmite, de o manieră adecvată, în toate aspectele semnificative în conformitate cu OMFP 1802/2014 pentru aprobarea Reglementările contabile privind întocmirea situațiilor financiare individuale și consolidate și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare individuale.

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA). Suntem independenți față de societate conform cu Codul Etic al Profesioniștilor Contabili emis de către Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili coroborat cu cerințele etice relevante pentru auditul situațiilor financiare și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități conform acestor cerințe. Considerăm ca probele de audit obținute sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază a opiniei noastre de audit.

Situațiile financiare la 31 decembrie 2025 se identifică astfel:

1. Capitaluri proprii	32.923.814 lei
2. Cifra de afaceri	109.319 lei
3. Rezultatul exercitiului financiar: PROFIT	1.830.293 lei

Responsabilitatea conducerii pentru situațiile financiare individuale

Conducerea societății este responsabilă de întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare individuale în conformitate cu OMFP 1802/2014 pentru aprobarea Reglementările contabile privind întocmirea situațiilor financiare individuale și consolidate, cu

OMF nr. 2036/2025 privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la Agenția Națională de Administrare Fiscală și pentru reglementarea unor aspecte contabile, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare care sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

Această responsabilitate include: proiectarea, implementarea și menținerea sistemului de control intern asupra întocmirii și prezentării fidele a unor situații financiare individuale care să nu prezinte denaturări semnificative, datorate fie fraudei, fie erorii; selectarea și aplicarea politicilor contabile adecvate; elaborarea unor estimări contabile rezonabile în circumstanțele date.

Baza pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (“ISA”), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Alte informații – Raportul Administratorilor

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul 1802/2014;

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobandite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2025, ni se cere sa raportăm dacă am identificat denaturari semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu Ordinul 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

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

Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.

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

De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, că ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.

Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor însărcinate cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta în cadrul auditului asupra situatiilor financiare din perioada curenta și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul nostru de audit, cu exceptia cazului în care legislatia sau reglementările împiedică prezentarea publică a aspectului respectiv sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil că beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Alte aspecte

Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor Companiei, în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Companiei acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Companiei și de acționarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.

Data: 19.03.2026

Pentru si in numele:

Auditor financiar: Rolinski Ion

