

SEFERCO DEVELOPMENT SA

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE
PRESCURTATE**

**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2016**

**Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului
Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 cu
modificările ulterioare**

CUPRINS**PAGINA**

Bilanț	1 - 2
Contul de profit și pierdere	3 - 5
Note la situațiile financiare	6 - 27

Județul BUCUREȘTI
 Entitatea SEFERCO DEVELOPMENT SA
 Adresa: localitatea BUCUREȘTI
 sectorul: 1, str. BD.MIRCEA ELIADE nr. 18
 bl. - sc. - Et. 5 camera 19
 Telefon 0213002821, fax 0213123038
 Număr în registrul comerțului J40/12667/2008

Forma de proprietate PRIVATA
 Activitatea preponderentă
 (denumire clasă CAEN) Inchirierea și
subinchirierea bunurilor imobiliare proprii
sau inchiriate
 cod clasă CAEN 6820
 Cod unic de înregistrare
24228996

BILANȚ

	Rând	Nota	<u>31 decembrie 2015</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
			(lei)	(lei)
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	01	1 a)	-	-
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	02	1 b)	86.093.165	134.605.101
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	03	1 c)		
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	04		<u>86.093.165</u>	<u>134.605.101</u>
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI	05			
II. CREANȚE	06		654.635	592.855
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT	07		<u>17.186.889</u>	<u>2.839.090</u>
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	08		<u>2.057.060</u>	<u>2.587.150</u>
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	09		<u>19.898.584</u>	<u>6.019.095</u>
C. CHELTUIELI ÎN AVANS				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	10		<u>109.748</u>	<u>103.765</u>
	11		109.748	103.765
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN				
	13		<u>17.387.287</u>	<u>6.462.214</u>
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/ DATORII CURENTE NETE				
	14		2.621.045	-339.354
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE				
	15		88.714.210	134.265.747
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN				
	16	3	74.093.817	69.099.336
H. PROVIZIOANE				
	17	2	-	864.852

Notele de la 1 la 8 fac parte integrantă din situațiile financiare.
 1 din 27

SEFERCO DEVELOPMENT SA

BILANȚ

	Rând	Nota	31 decembrie 2015 (lei)	31 decembrie 2016 (lei)
I. VENITURI ÎN AVANS	18		-	-
J. CAPITALURI PROPRII				
I. CAPITAL SUBSCRIS	29	5	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
1. Capital subscris vărsat	30		90.000	90.000
II. PRIME DE CAPITAL	35		-	-
III. REZERVE DIN REEVALUARE	36	1	6.471.334	53.598.470
IV. REZERVE	37		18.000	18.000
V. PROFITUL SAU PIERDEREA				
REPORTAT(Ă)				
Sold C	41		-	-
Sold D	42			
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA				
EXERCITIULUI FINANCIAR				
Sold C	43		8.041.059	10.595.089
Sold D	44		-	-
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	46		<u>14.620.393</u>	<u>64.301.559</u>
CAPITALURI - TOTAL	49		<u>14.620.393</u>	<u>64.301.559</u>

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 4 mai 2017 de către:

ADMINISTRATOR

Numele și prenumele

Georgios Chryssikos

Semnătura

Strafti Natalia

Semnătura

Ștampila unității



ÎNTOCMIT,

Numele și prenumele **BG CONTA KRESTON SRL**

Calitatea: Contract nr.104/30.07.2008

Semnătura

Nr. de înregistrare în organismul profesional

Autorizație CECCAR nr. 9541/2015



SEFERCO DEVELOPMENT SA

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

	Rând	Nota	2015 (lei)	2016 (lei)
1. Cifra de afaceri netă	01		19.624.855	19.671.435
Producția vândută	02		19.624.855	19.671.435
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	10		-	3.107.310
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL	16		19.624.856	22.778.745
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	17			
Alte cheltuieli materiale	18		2.661	1.477
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	19		2.533.968	2.359.769
9. Cheltuieli cu personalul, din care:	22		159.963	191.329
a) Salarii și indemnizații	23		131.352	156.666
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	24		28.611	34.663
10. a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	25		1.722.509	1.722.509
a.1) Cheltuieli	26		1.722.509	1.722.509
a.2) Venituri	27		-	-
b) Ajustări de valoare privind activele circulante	28		-	-
b.1) Cheltuieli	29		-	-
b.2) Venituri			-	-
11. Alte cheltuieli de exploatare	31		3.682.932	3.653.422
11.1 Cheltuieli privind prestațiile externe	32		2.553.614	2.520.280
11.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale	33		1.129.317	1.133.142
11.6 Alte cheltuieli	37		1	-
Ajustări privind provizioanele	39		-	864.852
- Cheltuieli	40		-	864.852
- Venituri	41		-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL	42		8.102.033	8.793.358

Notele de la 1 la 8 fac parte integrantă din situațiile financiare.
3 din 27

SEFERCO DEVELOPMENT SA

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE			
- Profit	43	11.522.823	13.985.387
- Pierdere	44	-	-
12. Venituri din interese de participare	45	-	-
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	-	-
13. Venituri din dobânzi	47	276.041	61.300
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48	7d 31.551	3.660
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată	49	-	-
15. Alte venituri financiare	50	3.485.545	2.560.288
- din care, venituri din alte imobilizări financiare	51	-	-
VENITURI FINANCIARE – TOTAL	52	3.761.586	2.621.588
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante	53	-	-
- Cheltuieli	54	-	-
- Venituri	55	-	-
17. Cheltuieli privind dobânzile	56	1.685.374	1.424.483
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57	7d 1.685.374	1.424.483
Alte cheltuieli financiare	58	4.043.176	3.013.637
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL	59	5.728.550	4.438.120
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă)			
- Profit	60	-	-
- Pierdere	61	1.966.964	1.816.532
VENITURI TOTALE	62	23.386.442	25.400.333
CHELTUIELI TOTALE	63	13.830.583	13.231.478
18. PROFIT SAU PIERDEREA BRUT(Ă)			
- Profit	64	9.555.859	12.168.855
- Pierdere	65	-	-
19. Impozitul pe profit	66	1.514.800	1.573.766

Notele de la 1 la 8 fac parte integrantă din situațiile financiare.
4 din 27

SEFERCO DEVELOPMENT SA

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

20. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus	67	-	-
21. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR			
- Profit	68	<u>8.041.059</u>	<u>10.595.089</u>
- Pierdere	69	<u>-</u>	<u>-</u>

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 4 mai 2017 de către:

ADMINISTRATOR

Numele și prenumele

Georgios Chryssikos

Semnătura _____

Strafti Natalia

Semnătura _____

Ștampila unității



ÎNTOCMIT,

Numele și prenumele **BG CONTA KRESTON SRI**

Calitatea: Contract nr.104/30.07.2008

Semnătura _____

Nr. de înregistrare în organismul profesional _____

Autorizație CECCAR nr. **9541/2015**



SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Aceste situații financiare sunt prezentate de Seferco Development SA ("Societatea").

1 ACTIVE IMOBILIZATE

a) Imobilizări necorporale

La 31 decembrie 2016 Societatea nu deține imobilizări necorporale.

b) Imobilizări corporale

	<u>Alte instalații, utilaje și mobilier (lei)</u>	<u>Investiții imobiliare (lei)</u>	<u>Total (lei)</u>
Valoarea brută			
Sold la 1 ianuarie 2016	25.568	87.805.523	87.831.091
Creșteri din reevaluare	-	50.234.445	50.234.445
Cedări, transferuri și alte reduceri	-420	-	-420
Eliminarea amortizării la reevaluare	=	<u>-3.441.764</u>	<u>-3.441.764</u>
Sold la 31 decembrie 2016	25.148	134.598.204	134.623.352
Ajustări de valoare cumulate			
Sold la 1 ianuarie 2016	17.044	1.720.882	1.737.926
Ajustări înregistrate în cursul exercițiului	1.627	1.720.882	1.722.509
Reduceri sau reluări	-420	-	-420
Eliminarea amortizării la reevaluare	=	<u>-3.441.764</u>	<u>-3.441.764</u>
Sold la 31 decembrie 2016	18.251	0	18.251
Valoarea contabilă netă			
la 1 ianuarie 2016	<u>8.524</u>	<u>86.084.641</u>	<u>86.093.165</u>
Valoarea contabilă netă			
la 31 decembrie 2016	<u>6.897</u>	<u>134.598.204</u>	<u>134.605.101</u>

Reevaluarea imobilizărilor corporale

Societatea deține o investiție imobiliară care este formată din clădire și teren, situată la adresa Dimitrie Pompeiu, nr 6A, sector 2, București.

Cea mai recentă reevaluare a imobilizărilor corporale a avut loc la 31 decembrie 2016, aplicând metoda valorii juste. Au fost supuse reevaluării elementele din categoriile Investiții Imobiliare. Ultima reevaluare a fost efectuată la 31.12.2014, când a fost înregistrată o creștere de valoare.

Surplusul din reevaluare pentru clădire a fost creditat cu valoarea de 3.107.310 lei, în contul de profit și pierdere ca un venit care a compensat cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior pentru clădire, iar cu diferența de 41.771.023 lei a fost crescută rezerva din reevaluare. Diferența din reevaluarea terenului, în suma de 5.356.113 lei, a fost înregistrată ca o mărire a rezervei constituită anterior.

În cazul în care imobilizările corporale reevaluate ar fi fost înregistrate la cost istoric acestea ar fi avut următoarele valori :

	<u>31 decembrie 2015</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
	(lei)	(lei)
Cost clădire	87.926.723	87.926.723
Cost gard	652.749	652.749
Cost teren	6.332.412	6.332.412
Ajustări de valoare cumulate	<u>(12.759.643)</u>	<u>(14.570.885)</u>
Valoare netă	<u>82.152.241</u>	<u>80.340.999</u>

Surplusul din reevaluare pentru investiția imobiliară rezultat în urma reevaluărilor de-a lungul timpului este de 53.598.470 lei.

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

Modificările rezervei de reevaluare pe parcursul exercițiului financiar sunt prezentate astfel:

	<u>2015</u> (lei)	<u>2016</u> (lei)
Rezerva de reevaluare la începutul exercițiului financiar	<u>6.471.334</u>	<u>6.471.334</u>
Diferențe din reevaluarea realizată în cursul exercițiului financiar	-	-
Transferul la rezultatul reportat a surplusului realizat din rezerve din reevaluare	=	<u>47.127.136</u>
Rezerva de reevaluare la sfârșitul exercițiului financiar	<u>6.471.334</u>	<u>53.598.470</u>

Tratamentul în scop fiscal al rezervei din reevaluare

Conform legislației fiscale din România, până la data de 1 mai 2009 rezervele din reevaluarea imobilizărilor corporale deveneau taxabile doar în momentul în care destinația acestora era schimbată. Ca urmare a modificării codului fiscal, începând cu data de 1 mai 2009 diferențele din reevaluările mijloacelor fixe efectuate după data de 1 ianuarie 2004, care sunt deduse la calculul profitului impozabil prin intermediul amortizării fiscale sau al cheltuielilor privind activele cedate și/sau casate, se impozitează concomitent cu deducerea amortizării fiscale, respectiv la momentul scăderii din gestiune a acestor mijloace fixe, după caz.

Imobilizări corporale gajate și restricționate

Imobilul aflat în proprietatea Societății este ipotecat conform contractelor de ipotecă aferente creditelor existente.

2 PROVIZIOANE

La data de 31.12.2016 societatea a înregistrat un provizion în valoarea de 190.450 EUR, respectiv 864.852 lei privind remuneratia Consiliului de Administratie ce se va efectua în cursul anului 2017 pentru activitatea acestora din anul 2016.

La data de 17 iunie 2016, au fost remunerați membri Consiliului de Administrație cu un venit total de 609.668 lei pentru îndeplinirea atribuțiilor acestora pentru anul financiar 2015.

Această remunerație nu a fost înregistrată în anul financiar 2015 ca un provizion, ci ca o distribuție în anul 2016.

Daca Societatea ar fi înregistrat provizionul aferent în anul 2015, cheltuiala cu ajustările privind provizioanele (linia 39) ar fi fost mai mare cu 609.668 lei, profitul din exploatare și profitul net pentru anul 2015 ar fi fost mai mici cu 609.668 lei.

3 SITUAȚIA DATORIILOR

La 31 decembrie 2016, următoarele datorii aveau exigibilitate peste 1 an:

	(lei)
Sume datorate instituțiilor de credit	69.099.336
	<u>69.099.336</u>

Pentru împrumuturi în valoare de 74.365.661 lei Societatea a depus garanții constând în: teren și clădire în valoare netă de 134.598.204 lei.

Informații adiționale despre împrumuturi sunt incluse la Nota 7d).

4 PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

Principalele politici contabile adoptate în întocmirea acestor situații financiare sunt prezentate mai jos.

A Bazele întocmirii situațiilor financiare

(1) Informații generale

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu:

- (i) Legea Contabilității 82/1991 republicată în noiembrie 2012 („Legea 82”);
- (ii) Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României 1802/2014 cu modificările ulterioare („OMF 1802”).

În funcție de criteriile de mărime prezentate în OMF 1802, Societatea se încadrează în categoria entităților mici.

Prezentele situații financiare au fost întocmite pe baza convenției costului istoric, cu excepțiile prezentate în continuare în politicile contabile.

(2) Utilizarea estimărilor

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

(3) Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să-și continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

(4) Moneda de prezentare a situațiilor financiare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională. Elementele incluse în aceste situațiile financiare sunt prezentate în lei.

B Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Tranzacțiile Societății în monedă străină sunt înregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Națională a României („BNR”) pentru data tranzacțiilor. La finele fiecărei luni, soldurile monetare exprimate într-o monedă străină sunt convertite în lei la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru ultima zi bancară a lunii. Câștigurile și pierderile rezultate din decontarea tranzacțiilor într-o monedă străină și din conversia activelor și datorilor monetare exprimate în monedă străină sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, în cadrul rezultatului financiar. Avansurile nu reprezintă elemente monetare și nu fac obiectul evaluării în funcție de cursul valutar.

C Imobilizări necorporale

La 31 decembrie 2016 societatea nu deține imobilizări necorporale.

(i) *Cheltuieli de constituire*

Cheltuielile de constituire sunt capitalizate ca imobilizări corporale și sunt amortizate pe o perioadă de maximum 5 ani.

(ii) *Cheltuieli de dezvoltare*

Cheltuielile de dezvoltare generate de aplicarea practică a rezultatelor cercetării sau a altor cunoștințe într-un plan sau proiect ce vizează producția de materiale, dispozitive, produse, procese, sisteme sau servicii noi sau îmbunătățite substanțial, înainte de începerea producției sau utilizării comerciale, sunt recunoscute ca imobilizări necorporale și se amortizează pe perioada contractului sau pe durata de utilizare.

Imobilizarea necorporală generată de dezvoltare (sau faza de dezvoltare a unui proiect intern) se recunoaște dacă sunt îndeplinite următoarele criterii:

- a) este fezabilă finalizarea ei din punct de vedere tehnic, astfel încât să fie disponibilă pentru utilizare sau vânzare;
- b) conducerea intenționează să o finalizeze și să o utilizeze sau să o vândă;
- c) există capacitatea de a o utiliza sau vinde;
- d) poate fi demonstrat modul în care imobilizarea necorporală va genera beneficii economice viitoare probabile;
- e) sunt disponibile resurse tehnice, financiare și de altă natură adecvate pentru a completa dezvoltarea și pentru a utiliza sau vinde imobilizarea necorporală;
- f) pot fi evaluate credibil cheltuielile atribuibile imobilizării pe perioada dezvoltării sale.

Cheltuielile de dezvoltare care nu îndeplinesc criteriile menționate anterior sunt trecute pe cheltuieli în momentul în care au loc. Cheltuielile de dezvoltare care au fost trecute pe cheltuieli nu sunt capitalizate în perioadele ulterioare.

(iii) *Fond comercial*

Fondul comercial reprezintă diferența dintre costul de achiziție și valoarea justă la data tranzacției a părții din activele nete achiziționate.

Fondul comercial se recunoaște la cumpărare sau fuziune, atunci când se realizează transferul tuturor activelor sau al unei părți din acestea și, după caz, și al datoriilor și capitalurilor proprii. Transferul trebuie să fie în legătură cu o afacere, reprezentată de un ansamblu integrat de activități și active organizate în scopul obținerii de beneficii. Înregistrarea activelor și datoriilor primite cu ocazia transferului se realizează la valoarea justă determinată prin evaluarea lor individuală.

Fondul comercial se amortizează liniar pe o durată de 5 ani.
Fondul comercial generat intern nu se recunoaște ca activ.

(iv) *Concesiunile, brevetele, licențele, mărcile comerciale, drepturile și activele similare*

Concesiunile, brevetele, licențele, mărcile comerciale, drepturile și activele similare se înregistrează la costul de achiziție sau la valoarea de aport.

Concesiunile primite se reflectă ca imobilizări necorporale atunci când contractul de concesiune stabilește o durată și o valoare determinate pentru concesiune. Amortizarea concesiunii se înregistrează pe durata de folosire a acesteia, stabilită conform contractului.

(v) *Avansuri și alte imobilizări necorporale*

În cadrul avansurilor și altor imobilizări necorporale se înregistrează avansurile acordate furnizorilor de imobilizări necorporale, programele informatice create de entitate sau achiziționate de la terți pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte imobilizări necorporale.

Cheltuielile care permit imobilizărilor necorporale să genereze beneficii economice viitoare peste performanța prevăzută inițial sunt adăugate la costul original al acestora. Aceste cheltuieli sunt capitalizate ca imobilizări necorporale dacă nu sunt parte integrantă a imobilizărilor corporale.

D Imobilizări corporale

(1) Cost/evaluare

Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la cost de achiziție.

La data de 31 decembrie 2016 terenul și clădirea au fost reevaluate conform standardelor de evaluare în vigoare la data evaluării, de către un evaluator autorizat, potrivit legii. Entitățile pot proceda la reevaluarea imobilizărilor corporale existente la sfârșitul exercițiului financiar, astfel încât acestea să fie prezentate în contabilitate la valoarea justă, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluări în situațiile financiare întocmite pentru acel exercițiu. Reevaluarea imobilizărilor corporale se face la valoarea justă de la data bilanțului. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii.

Creșterea valorii contabile rezultată în urma reevaluării se creditează în rezerva din reevaluare dacă nu a existat o descreștere anterioară recunoscută ca o cheltuială aferentă acelui activ sau se înregistrează ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior la acel activ. Descreșterea valorii contabile rezultată în urma reevaluării se înregistrează ca o scădere a rezervei de reevaluare în limita soldului creditor al rezervei din reevaluare, iar eventuala diferență rămasă neacoperită se înregistrează ca o cheltuială, respectiv ca o cheltuială cu întreaga valoare a deprecierei, atunci când în rezerva de reevaluare nu e înregistrată o sumă referitoare la acel activ.

Amortizarea cumulată la data reevaluării este eliminată din valoarea contabilă brută a activului și valoarea netă, determinată în urma corectării cu ajustările de valoare, este recalculată la valoarea reevaluată a activului.

Valorile juste ale imobilizărilor corporale reevaluate sunt actualizate cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanțului.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

Întreținerea și reparațiile immobilizărilor corporale se trec pe cheltuieli atunci când apar, iar îmbunătățirile semnificative aduse immobilizărilor corporale, care cresc valoarea sau durata de viață a acestora, sau care măresc semnificativ capacitatea de generare a unor beneficii economice de către acestea, sunt capitalizate.

Piese de schimb importante și echipamentele de securitate sunt înregistrate ca immobilizări corporale atunci când se preconizează că se vor utiliza pe parcursul unei perioade mai mari de un an. Alte piese de schimb și echipamente de service sunt contabilizate ca stocuri și recunoscute în profit sau pierdere atunci când sunt consumate.

- (2) Amortizare
Amortizarea se calculează la valoarea de intrare, folosindu-se metoda liniară de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor, după cum urmează:

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

Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune și până la recuperarea integrală a valorii lor de intrare.

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

- (3) Vânzarea/casarea immobilizărilor corporale

Immobilizările corporale care sunt casate sau vândute sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultat(ă) ca diferență dintre veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de asemenea operațiune, este inclus(ă) în contul de profit și pierdere, în „Alte venituri din exploatare” sau „Alte cheltuieli din exploatare”, după caz. Societatea nu a înregistrat asemenea operațiuni în anul 2016.

Când Societatea recunoaște în valoarea contabilă a unei immobilizări corporale costul unei înlocuiri parțiale (înlocuirea unei componente), valoarea contabilă a părții înlocuite, cu amortizarea aferentă, este scoasă din evidență.

- (4) Costurile îndatorării

Cheltuielile cu dobânzile aferente tuturor împrumuturilor sunt trecute pe cheltuieli în momentul în care se efectuează.

(5) Active vândute și închiriate în regim de leasing

Tranzacția de vânzare și de închiriere a aceluiași activ printr-un contract de leasing financiar este tratată ca o tranzacție de finanțare și activul este menținut în patrimoniu.

(6) Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare sunt reprezentate de terenuri și clădiri deținute pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului.

Investițiile imobiliare sunt supuse regulilor de evaluare aplicabile imobilizărilor corporale, după cum au fost descrise mai sus. Durata de viață a clădirilor incluse în investiții imobiliare este de 20 – 50 ani.

Transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare sunt făcute când există o modificare a utilizării, evidențiată de:

- a) începerea/ încheierea utilizării de către Societate (transfer între categoria investițiilor imobiliare și cea a imobilizărilor corporale);
- b) începerea procesului de amenajare în perspectiva vânzării (transfer din investiții imobiliare în stocuri); sau
- c) începerea unui leasing operațional (transfer din stocuri în investiții imobiliare).

E Deprecierea imobilizărilor corporale și necorporale

La încheierea exercițiului financiar, valoarea elementelor de imobilizări corporale și necorporale este pusă de acord cu rezultatele inventarierii. În acest scop, valoarea contabilă netă se compară cu valoarea stabilită pe baza inventarierii, denumită valoare de inventar. Diferențele constatate în minus între valoarea de inventar și valoarea contabilă netă a elementelor de imobilizări se înregistrează în contabilitate pe seama unei amortizări suplimentare, în cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibilă sau se efectuează o ajustare pentru depreciere sau pierdere de valoare, atunci când deprecierea este reversibilă. Valoarea de inventar este stabilită în funcție de utilitatea bunului, starea acestuia și prețul pieței.

F Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, împrumuturile acordate entităților afiliate, interesele de participare, împrumuturile acordate entităților de care Societatea este legată în virtutea intereselor de participare precum și alte investiții deținute ca imobilizări.

Imobilizările financiare sunt recunoscute în bilanț la costul de achiziție sau la valoarea de aport. Costul de achiziție cuprinde și costurile de tranzacționare. Imobilizările financiare sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare.

G Creanțe comerciale

Creanțele comerciale sunt înregistrate la valoarea facturată mai puțin provizionul pentru deprecierea acestor creanțe. Provizionul pentru deprecierea creanțelor comerciale este constituit în cazul în care există evidențe obiective asupra faptului că Societatea nu va fi în măsură să colecteze toate sumele la termenele inițiale.

H Investiții financiare pe termen scurt

Acestea includ depozitele pe termen scurt la bănci, și alte investiții pe termen scurt (obligațiuni, acțiuni și alte valori mobiliare achiziționate în vederea realizării unui profit într-un termen scurt).

Valorile mobiliare pe termen scurt admise la tranzacționare pe o piață reglementată se evaluează la data bilanțului la valoarea de cotație din ultima zi de tranzacționare, iar cele netranzacționate la costul istoric mai puțin eventualele ajustări pentru pierdere de valoare.

I Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar sunt evidențiate în bilanț la cost. Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni sunt incluse în numerar și echivalente de numerar dacă sunt deținute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt, și nu în scop investițional.

J Capital social

Acțiunile comune sunt clasificate în capitalurile proprii.

Cheltuielile legate de emiterea instrumentelor de capitaluri proprii sunt reflectate direct în capitalurile proprii în linia Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii.

La răscumpărarea acțiunilor/părților sociale ale Societății suma plătită va diminua capitalurile proprii. Atunci când aceste acțiuni/părți sociale sunt ulterior re-emise, suma primită (net de costurile tranzacției) este recunoscută în capitaluri proprii.

Diferențele de curs valutar dintre momentul subscrierii acțiunilor și momentul vărsării contravalorii acestora nu reprezintă câștiguri sau pierderi legate de emiterea,

răscumpărarea, vânzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entității, acestea fiind recunoscute la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

K Dividende

Dividendele aferente acțiunilor ordinare sunt recunoscute în capitalurile proprii în perioada în care sunt declarate.

L Împrumuturi

Împrumuturile pe termen scurt și lung sunt înregistrate inițial la suma primită. Diferențele dintre sumele primite și valoarea de răscumpărare sunt recunoscute în contul de profit și pierderi pe durata contractului de împrumut.

Onorariile și comisioanele bancare aferente obținerii împrumuturilor pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor înregistrate în avans. Cheltuielile în avans urmează să se recunoască la cheltuieli curente eşalonat, pe perioada de rambursare a împrumuturilor respective.

Dacă Societatea are un drept necondiționat de a-și amâna decontarea împrumuturilor pentru cel puțin douăsprezece luni după finalul perioadei de raportare, atunci datoriile în cauză vor fi clasificate ca datorii pe termen lung. Celelalte împrumuturi vor fi prezentate ca datorii pe termen scurt.

Porțiunea pe termen scurt a împrumuturilor pe termen lung este clasificată în "Datorii: Sumele care trebuie plătite într-o perioadă de până la un an" și inclusă împreună cu dobânda acumulată la data bilanțului contabil în "Sume datorate instituțiilor de credit" din cadrul datoriilor curente.

M Contabilitatea contractelor de leasing în care Societatea este locatar

(1) Contracte de leasing financiar

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

(2) Contracte de leasing operațional

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

N Datorii comerciale

Datoriile comerciale sunt înregistrate la valoarea sumelor care urmează a fi plătite pentru bunurile sau serviciile primite.

O Provizioane

Provizioanele pentru dezafectare, restructurare, litigii, precum și alte provizioane pentru riscuri și cheltuieli sunt recunoscute în momentul în care Societatea are o obligație legală sau implicită generată de un eveniment anterior, când pentru stingerea obligației este probabil să fie necesară o ieșire de resurse și când poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce privește valoarea obligației. Provizioanele de restructurare cuprind costurile directe generate de restructurare, și anume cele care sunt generate în mod necesar de procesul de restructurare și nu sunt legate de desfășurarea continuă a activității entității.

Nu se recunosc provizioane pentru pierderi operaționale viitoare.

P Beneficiile angajaților

Pensii și alte beneficii după pensionare

În cursul normal al activității, Societatea face plăți fondurilor de sănătate, pensii și șomaj de stat în contul angajaților săi la ratele statutare. Toți angajații Societății sunt membri ai planului de pensii al statului român. Aceste costuri sunt recunoscute în contul de profit și pierdere odată cu recunoașterea salariilor.

Societatea nu operează nici un alt plan de pensii sau de beneficii după pensionare și, deci, nu are nici un alt fel de alte obligații referitoare la pensii.

Q Subvenții

(1) Subvenții aferente activelor

Subvențiile guvernamentale, inclusiv subvențiile nemonetare la valoarea justă, sunt recunoscute când există suficientă siguranță că entitatea va respecta condițiile impuse de acordarea lor și subvențiile vor fi primite.

Subvențiile primite în vederea achiziționării de active cum ar fi imobilizările corporale sunt înregistrate ca subvenții pentru investiții și se recunosc în bilanțul în contabil ca venit amânat. Venitul amânat se recunoaște în contul de profit și pierdere pe măsura înregistrării cheltuielilor cu amortizarea sau la casarea ori cedarea activelor achiziționate din respectiva subvenție.

(2) Subvenții aferente cheltuielilor

Subvențiile aferente cheltuielilor curente sunt prezentate ca un venit în contul de profit și pierdere pe perioada corespunzătoare cheltuielilor aferente pe care aceste subvenții urmează a le compensa.

R Impozitare

Impozit pe profit curent

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

S Recunoașterea veniturilor

Veniturile se referă la chirii, cheltuieli cu utilitățile și întreținerea clădirilor.

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

Veniturile din vânzările de bunuri sunt recunoscute în momentul în care Societatea a transferat cumpărătorului principalele riscuri și beneficii asociate deținerii bunurilor.

Veniturile aferente serviciilor furnizate sunt recunoscute pe baza stadiului de finalizare, procentual din veniturile totale aferente contractului de prestări servicii, procentul fiind determinat prin referință cu raportul dintre totalul serviciilor care trebuie prestate și serviciile prestate până la data bilanțului.

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

Reducerile comerciale acordate ulterior facturării se înregistrează în contul de profit și pierdere ca parte a veniturilor din exploatare, în poziția 'reduceri comerciale acordate.

Dividendele sunt recunoscute ca și venituri în momentul în care se stabilește dreptul legal de a primi aceste sume, respectiv la data aprobării acestora.

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2016

În aceste situații financiare, veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea brută. În bilanțul contabil, datoriile și creanțele de la aceiași parteneri sunt prezentate la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

T Cifra de afaceri

Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate și de facturat, nete de TVA și rabaturi comerciale, pentru bunuri livrate sau servicii prestate terților.

U Cheltuieli de exploatare

Cheltuielile de exploatare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

V Cheltuieli financiare

Cheltuielile financiare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

5 MODIFICĂRI ALE CAPITALULUI SOCIAL

Structura acționariatului la 31 decembrie 2016 și 31 decembrie 2015 este prezentată astfel:

	<u>Număr de acțiuni</u> (mii)	<u>Suma</u> (lei)	<u>Procentaj</u> (%)
Grivalia Properties Real Estate	89.999	89.999	99,9989
Eurobank Property Services SA	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0,0011</u>
Total	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>	<u>100</u>

Repartizarea profitului

La data de 02.11.2016 s-a decis prin Hotărâre a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor ca suma de 7.431.390,33 lei, să se distribuie către acționarii societății după cum urmează:

- Grivalia Properties REIC cu valoarea de 7.431.309 lei și
- Eurobank Property Services cu valoarea de 82 lei

Profitul rezultat în anul 2016 urmează a fi repartizat în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor într-o sedința ulterioară.

6 INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRAȚIE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE ȘI A ALTOR PERSOANE-CHEIE

Organismul de conducere al Societății este Consiliul de Administrație, acesta fiind format din membri numiți de AGA. La 31 decembrie 2016 componența Consiliului de Administrație este următoarea:

- Georgios Chryssikos – președintele Consiliului de Administrație,
- Panagiotis Aristeidis Varfis,
- Natalia Strafti,
- Charalampos Anastaselos,
- Andreas Parmaxis

În data de 17.06.2016, au fost remunerați membri Consiliului de Administrație în baza Hotărârii AGOA din data de 17.06.2016, cu următoarele venituri brute:

- 453.960 lei catre administratorul GEORGIOS CHRYSIKOS
- 77.854 lei catre administratorul PANAGIOTIS ARISTEIDIS VARFIS
- 77.854 lei catre administratorul NATALIA STRAFTI

Informații adiționale despre remunerația membrilor Consiliului de Administrație sunt incluse la Nota 2.

a) Salariați

Numărul mediu de angajați în timpul anului a fost după cum urmează:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Personal administrativ	2	2
	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)
Cheltuiala cu salariile angajaților	131,352	156,666
Cheltuieli cu asigurările sociale	<u>28,611</u>	<u>34,663</u>
	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)

Salarii de plată la sfârșitul perioadei _____0 _____0

7 ALTE INFORMAȚII

a) Informații cu privire la prezentarea Societății

Societatea s-a înființat prin divizare parțială în anul 2008 a societății BOB Development SRL, sub forma juridică de societate cu răspundere limitată (S.R.L.) cu un capital privat la înființare de 1.500 lei, având codul fiscal R24228996, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/12667/2008.

Conform Hotărârii Generale a Asociaților din data de 25 iulie 2008 societatea își schimbă forma juridică din S.R.L. în S.A., societate pe acțiuni și ca urmare a acestei transformări, în toate documentele emise de societate numele său va fi Seferco Development S.A., iar capitalul social se majorează cu 88.500 lei după cum urmează, valoarea unei acțiuni schimbându-se de la 10 lei la 1 leu:

- Ithorno Limited subscrie pentru majorarea capitalului social 44.250 lei și
- Sefercon Limited subscrie pentru majorarea capitalului social 44.250 lei

Ca urmare a majorării de capital social mai sus menționată, capitalul social al societății devine 90.000 lei, divizat în 90.000 de acțiuni, cu o valoare nominală de 1 leu fiecare și este deținut după cum urmează:

- Ithorno Limited deține 45.000 acțiuni, reprezentând 50% din valoarea capitalului social;
- Sefercon Limited deține 45.000 acțiuni, reprezentând 50% din valoarea capitalului social.

Conform Hotărârii Generale a Acționarilor din data de 31 iulie 2008 acțiunile în număr de 45.000 deținute de Ithorno Limited, reprezentând 50% din valoarea capitalului social al societății sunt transferate către Eurobank Properties Real Estate Investment Company, iar cele 44.999 de acțiuni deținute de Sefercon Limited, reprezentând 49,99% din valoarea capitalului social sunt transferate către Eurobank Properties Real Estate Investment Company și 1 (una) acțiune reprezentând 0,001% din valoarea capitalului social către Eurobank Property Services SA.

Prin urmare, conform actului constitutiv din 31 iulie 2008, societatea are un capital social de 90.000 lei și structura acționariatului devine:

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

- Grivalia Properties Real Estate Investment Company deține 89.999 acțiuni, cu o valoare nominală de 1 ron fiecare și în valoare totală de 89.999 ron, reprezentând 99,9989% din valoarea capitalului social;
- EFG Eurobank Property Services s.a. deține o acțiune cu o valoare nominală de 1 ron, reprezentând 0,0011% din valoarea capitalului social.

În anul 2014 acționarul principal își schimbă denumirea din Eurobank Properties Real Estate Investment Company în Grivalia Properties Real Estate Investment Company.

Conform Hotărârii Generale a Acționarilor nr. 1 din 15.06.2012 se schimbă sediul social al societății din București, sector 2, bd. Dimitrie Pompeiu, nr. 6A, Tronson 1, et. P în București, sector 1, bd. Mircea Eliade, nr. 18, etaj 5, camera 9.

Prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din 15.07.2016 se numește un nou membru, Andreas Parmaxis, al Consiliului de Administrație, pe o perioadă de 4 ani. De asemenea în această Hotărâre s-a decis demisia unui membru, Nikolaos Bertosos, al Consiliului de Administrație.

În prezent Consiliul de Administrație este format din:

- Georgios Chryssikos – președintele Consiliului de Administrație,
- Panagiotis Aristeidis Varfis,
- Natalia Strafti,
- Charalampos Anastaselos,
- Andreas Parmaxis.

b) Evenimente ulterioare datei bilanțului

Nu există evenimente ulterioare datei bilanțului, care să influențeze semnificativ situațiile financiare la 31 decembrie 2016.

c) Datorii probabile și angajamente acordate

Societatea are angajamente de natura celor prezentate în nota 7 d) Tranzacții cu părți afiliate.

d) Tranzacții cu părțile legate

Părțile se consideră a fi afiliate dacă una dintre acestea are capacitatea de a o controla pe cealaltă sau de a exercita o influență semnificativă asupra celeilalte părți în luarea deciziilor financiare sau operaționale. La evaluarea fiecărei tranzacții posibile cu părțile afiliate s-a acordat atenție substanței tranzacției mai degrabă decât formei juridice.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

Natura relațiilor cu acele părți aflate în relații speciale cu care Societatea a derulat tranzacții semnificative sau a avut solduri semnificative la 31 decembrie 2016 este prezentată mai jos. Tranzacțiile cu entitățile aflate în relații speciale s-au derulat în cadrul desfășurării normale a activității.

Părțile afiliate cu care societatea a avut tranzacții în cursul anului 2016 sunt:

- clienți:
 - Bancpost SA;
 - ERB IT Shared Services SRL;
 - ERB Retail Services IFN SA;
 - Eurolife ERB Asigurări Generale SA;
 - Eurolife ERB Asigurări de Viață SA;
 - ERB Leasing IFN SA;
 - Eurobank Property Services SA;
 - IMO II Property Investments SA;
 - IMO Property Investments SA;

- furnizori:
 - Bancpost SA;
 - Eurobank Property Services Atena;
 - Eurolife ERB Asigurări Generale SA;
 - Eurolife ERB Asigurări de Viață SA;
 - Eliade Tower SA.

- împrumut bancar primit:
 - EFG Private Bank Luxembourg SA.

(1) Vânzări de bunuri și servicii

	<u>2015</u> (lei)	<u>2016</u> (lei)
Vânzări de servicii		
<i>d) entitățile asociate/afiliate – chirii</i>	19.624.856	19.671.435
Venituri din dobanzi	31.551	3.660
Total	<u>19.656.407</u>	<u>19.675.095</u>

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

(2) Cumpărări de bunuri și servicii

	<u>2015</u> (lei)	<u>2016</u> (lei)
Cumpărări de servicii		
<i>d) entitățile asociate/afiliate</i>	2.222.449	2.264.054
Cheltuieli privind dobanzile	1.685.374	1.424.483
Cheltuieli privind comisioanele	1.183.061	1.123.040
Total	<u>5.090.884</u>	<u>4.811.577</u>

(3) Solduri rezultate din vânzarea/cumpărarea de bunuri/servicii

	<u>31 decembrie 2015</u> (lei)	<u>31 decembrie 2016</u> (lei)
Creanțe		
<i>d) entitățile asociate/afiliate</i>	654.502	592.723
Dobanzi de incasat	26	0
Total	<u>654.528</u>	<u>592.723</u>
Datorii		
<i>d) entitățile asociate/afiliate</i>	11.005.192	0
Total	<u>11.005.192</u>	<u>0</u>

(4) Împrumuturi de la părți legate

	<u>31 decembrie 2015</u> (lei)	<u>31 decembrie 2016</u> (lei)
Împrumuturi		
<i>d) entitățile asociate/afiliate</i>	79.666.524	74.642.574
Total	<u>79.666.524</u>	<u>74.642.574</u>

În 24 iulie 2008 Societatea a contractat un credit pe termen lung de la EFG Private Bank Luxembourg SA în valoarea de 25.073.903 Euro pentru refinanțarea construcției clădirii.

Creditul este rambursabil după cum urmează:

- 50% din valoarea creditului este rambursabilă în 41 de rate egale trimestriale, începând cu data de 20 iulie 2009
- 50% din valoarea creditului va fi rambursată în octombrie 2019

Creditul a fost acordat la dobândă de EURIBOR la 3 luni + 2,075% marja p.a. Conform clauzelor contractuale dobânda se plătește trimestrial.

Împrumutul este garantat cu o scrisoare de garanție bancară emisă de către EFG Eurobank Ergasias în valoare de 18.695.539 Euro.

La 31 decembrie 2016, soldul împrumutului este de 74.365.661 lei, echivalentul a 16.376.134 Euro iar dobânda de plată este de 276.913 lei, echivalentul a 60.979 Euro.

8 DATORII CONTINGENTE ȘI ALTE ANGAJAMENTE

(a) Acțiuni în instanță

Societatea nu este obiectul acțiunilor în instanță.

(b) Impozitarea

Sistemul de impozitare din România a suferit multiple modificări în ultimii ani și este într-un proces continuu de actualizare și modernizare. Ca urmare, încă există interpretări diferite ale legislației fiscale. În anumite situații, autoritățile fiscale pot trata în mod diferit anumite aspecte, procedând la calcularea unor impozite și taxe suplimentare și a dobânzilor și penalităților de întârziere aferente. În România, exercițiul fiscal rămâne deschis pentru verificare fiscală timp de 5 ani. Conducerea Societății consideră că obligațiile fiscale incluse în aceste situații financiare sunt adecvate.

(c) Prețul de transfer

Legislația fiscală din România include principiul „valorii de piață”, conform căruia tranzacțiile între părțile afiliate trebuie să se desfășoare la valoarea de piață. Contribuabilii care desfășoară tranzacții cu părți afiliate trebuie să întocmească și să pună la dispoziția autorităților fiscale din România, la cererea scrisă a acestora, dosarul prețurilor de transfer. Ne reprezentarea dosarului prețurilor de transfer sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea de penalități pentru neconformitate; în plus față de conținutul dosarului prețurilor de transfer, autoritățile fiscale pot interpreta tranzacțiile și circumstanțele diferite de interpretarea conducerii și, ca urmare, pot impune obligații fiscale suplimentare rezultate din ajustarea prețurilor de transfer. Conducerea Societății consideră că nu va suferi pierderi în cazul unui control fiscal pentru verificarea prețurilor de transfer. Cu toate acestea, impactul interpretărilor diferite ale autorităților fiscale nu poate fi estimat în mod credibil. Acesta poate fi semnificativ pentru poziția financiară și/ sau pentru operațiunile Societății.

ADMINISTRATOR
Georgios Chryssilios
Semnătura

Strafti Natalia
Semnătura
Ștampila unității



ÎNTOCMIT,
BG CONTA KRESTON SRL
Calitatea: Contract nr.104/30.07.2008
Semnătura
Nr. de înregistrare în organismul profesional
Autorizație CECCAR nr. 9541/2015



**RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT
CĂTRE ACȚIONARIII SOCIETĂȚII SEFERCO DEVELOPMENT SA**

Opinia noastră

În opinia noastră, situațiile financiare prescurtate oferă o imagine fidelă, în toate aspectele semnificative, a poziției financiare a Seferco Development SA („Societatea”) la data de 31 decembrie 2016, precum și a performanței financiare pentru exercițiul financiar încheiat la această dată în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare și cu politicile contabile prezentate în Nota 4 a acestor situații financiare.

Situațiile financiare auditate

Situațiile financiare prescurtate ale Societății, numerotate de la pagina 1 la 27, conțin:

- Bilanțul la 31 decembrie 2016;
- Contul de profit și pierdere pentru exercițiul financiar încheiat la această dată;
- Note la situațiile financiare, care includ un sumar al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

Situațiile financiare menționate se referă la:

- Total capitaluri proprii: 64.301.559 lei;
- Profitul net al exercițiului financiar: 10.595.089 lei.

Bazele opiniei

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „Responsabilitățile Auditorului într-un audit al situațiilor financiare prescurtate” din raportul nostru.

Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza opiniei noastre de audit.

Independența

Suntem independenți față de Societate, conform Codului de Etică al Profesioniștilor Contabili (Codul IESBA) emis de Consiliul pentru Standardele Internaționale de Etică pentru Contabili coroborat cu cerințele de etica profesionala relevante pentru auditul situațiilor financiare din Romania și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități de etica profesionala, conform acestor cerințe și Codului IESBA.

Alte aspecte

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

Situațiile financiare anexate prescurtate nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate prescurtate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

Alte informații

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea Raportului Administratorilor în conformitate cu cerințele Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, punctele 489 - 492, care să nu conțină denaturări semnificative și pentru acele controale interne pe care Conducerea le consideră necesare pentru a permite întocmirea unui Raport al Administratorilor care să nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul Administratorilor este prezentat de la pagina 1 la 4 și nu face parte din situațiile financiare prescurtate.

Opinia noastră privind situațiile financiare prescurtate nu acoperă Raportul Administratorilor.

În legătura cu auditul situațiilor financiare prescurtate pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016, responsabilitatea noastră este să citim Raportul Administratorilor și, în acest demers, să apreciem dacă există neconcordanțe semnificative între Raportul Administratorilor și situațiile financiare prescurtate, dacă Raportul Administratorilor include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492, și dacă în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare prescurtate cu privire la Societate și la mediul acesteia, informațiile incluse în Raportul Administratorilor sunt

eronate semnificativ. Ni se solicita sa raportam cu privire la aceste aspecte. In baza activitatii desfasurate, raportam ca:

- a) În Raportul Administratorilor nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare prescurtate anexate;
- b) Raportul Administratorilor, identificat în cele de mai sus, include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, punctele 489 – 492.

În plus, in baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare prescurtate pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2016 cu privire la Societate și la mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în Raportul Administratorilor care să fie eronate semnificativ.

Responsabilitățile Conducerii pentru situațiile financiare prescurtate

Conducerea Societății răspunde pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare prescurtate în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare și cu politicile contabile descrise în Nota 4 a acestor situații financiare prescurtate și pentru controalele interne pe care Conducerea le consideră necesare pentru a întocmi situații financiare prescurtate fără denaturări semnificative datorate fraudei sau erorii. În întocmirea situațiilor financiare prescurtate, Conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând dacă este cazul, aspectele referitoare la continuarea activității și utilizând principiul continuității activității ca bază contabilă, cu excepția cazului în care Conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze operațiunile, fie nu are o alternativă realistă în afara acestora.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare prescurtate

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare prescurtate, 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 ca 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 determina, în mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare prescurtate.

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

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare prescurtate, cauzată fie de fraudă fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit

ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative 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 al 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 al utilizării de către Conducere a principiului continuității activității ca bază contabilă și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare prescurtate sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare prescurtate, incluzând descrierile aferente și măsura în care tranzacțiile și evenimentele care stau la baza situațiilor financiare prescurtate sunt reflectate în mod fidel.

Comunicăm Conducerii, printre alte aspecte, arile planificate și desfășurarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.



Florin Deaconescu

Auditor statutar înregistrat la

Camera Auditorilor Financiarți din România cu nr. 1524/13.11.2003

În numele

PricewaterhouseCoopers Audit SRL

Firmă de audit înregistrată la

Camera Auditorilor Financiarți din România cu nr. 6/25 iunie 2001

București, 04 mai 2017

