



**QUALIS**

## **RAPORT ANUAL 2020**

**Raport anual conform Reg. 5/2018**

**Pentru exercițiul financiar: 2020**

**Data raportului: 29.04.2021**

**Denumirea emitentului: S.C. QUALIS PROPERTIES S.A.**

**Sediul social: Braşov, Str. Transilvaniei nr. 21**

**Nr. telefon: 0799.880.000**

**Societate pe acțiuni înregistrată sub nr. J8/271/2017**

**Cod de înregistrare fiscală: RO 37056671**

**Piața pe care sunt tranzacționate valorile mobiliare emise: SMT**

**Capital social: 90.000 lei**

**Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent: 20.937  
obligațiuni cu valoare nominală de 100 euro, maturitate 3 ani, cupon 9%/ an**



# QUALIS

## CUPRINS:

1. Analiza activității companiei QUALIS PROPERTIES S.A.....	3
<b>1.1. Înființarea societății și domeniul de activitate:.....</b>	<b>3</b>
1.1.1. Elemente de evaluare generala: .....	3
1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului.....	3
1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico – materială .....	4
1.1.4. Evaluarea activității de vânzare.....	4
1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personal.....	5
1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de mediul înconjurător .....	5
1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea emitentului.....	6
2. Activele corporale ale emitentului .....	7
3. Piața valorilor mobiliare emise de emitent.....	8
4. Conducerea emitentului.....	8
5. Situația financiar contabilă.....	9
Poziția financiară - Bilantul societății Qualis Properties S.A. de la înființare și până la 31.12.2020: .....	9
Contul de profit și pierdere al companiei Qualis Properties S.A. de la înființare și până la 31.12.2020: ...	12
Declarația persoanelor responsabile din cadrul QUALIS PROPERTIES S.A.....	13
ADUNAREA GENERALA ORDINARA A ACTIONARILOR .....	14
DECLARAȚIE în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilității nr. 82/1991 .....	15
POLITICI CONTABILE ADOPTATE: .....	16



# QUALIS

## 1. Analiza activității companiei QUALIS PROPERTIES S.A.

### 1.1. Înființarea societății și domeniul de activitate:

Societatea QUALIS PROPERTIES S.A. a fost înregistrată la data de 16.02.2017, în municipiul Brașov și este un dezvoltator imobiliar, care furnizează servicii de construcții, de vânzare, marketing, managementul și administrarea proprietăților imobiliare.

#### 1.1.1. Elemente de evaluare generala:

Societatea QUALIS PROPERTIES S.A. a desfășurat în anul 2020 Dezvoltare (promovare) imobiliară (cod CAEN 4110), realizând următorii indicatori:

Elemente	Valori
Venituri totale	38.958.206 lei
Cheltuieli totale	35.644.210 lei
Profit brut	3.313.996 lei
Impozit pe profit	405.163 lei
Profit net	2.908.833 lei
Disponibil in cont la 31.12.2020	957.823 lei

#### 1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului

Denumire activitate	2019		2020	
	Cifra de afaceri	Pondere din cifra de afaceri	Cifra de afaceri	Pondere din cifra de afaceri
Dezvoltare imobiliara si administrarea imobilelor construite	14.798.060 lei	100%	20.390.046 lei	100%



# QUALIS

### 1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico – materială

Principalii furnizori:

HOLCIM ROMANIA S.A.	Beton
BRASOV IMOBILIARA S.R.L.	Terenuri
CAVILAS CONSTRUCT S.R.L.	Caramida
SUT ICIM S.R.L.	Beton
RECOBOL S.R.L.	Materiale de constructii
HOLVER S.R.L.	Usi, placare hpl
EURO STRADA S.R.L.	Servicii asfaltare

### 1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

QUALIS PROPERTIES S.A este o societate pe acțiuni, entitate juridică constituită conform legilor din România, iar QUALIS este marcă înregistrată a QUALIS PROPERTIES S.A. și este numele prin care proiectele rezidențiale dezvoltate sunt cunoscute în piața dezvoltatorilor imobiliari.

În prezent societatea QUALIS PROPERTIES are două proiecte rezidențiale în derulare în Brașov, ce însumează 744 de unități locative și 2.500 mp de spații comerciale.

**Qualis I:** Primul proiect rezidențial Qualis, situat în cartierul Tractorul, a fost demarat în 2017 și cuprinde 170 de unități locative. Acestea au fost date în folosință în perioada 2018 – 2020. QUALIS PROPERTIES a luat decizia să extindă ansamblul rezidențial din strada Ioan Popasu nr. 46-50 cu alte 276 de apartamente situate în 3 imobile și 1.000 mp de spații comerciale, în următorii doi ani. Suprafața totală de teren alocată dezvoltării este de 2.7 hectare, iar proiectul va fi finalizat integral până în decembrie 2023. Peste 60% dintre noile unități disponibile sunt deja rezervate în stadiu de proiect. Conceptul integrează și o zonă de relaxare cu loc de joacă pentru copii și pistă



# QUALIS

de alergare pentru rezidenți. 50% dintre locurile de parcare sunt acoperite, iar cele deschise sunt situate în proximitatea clădirilor.

Valoarea de piață a întregului proiect este estimată la 30 milioane de euro.

**Qualis II:** Complexul Qualis II, cu acces din strada 13 Decembrie, cartier Tractorul, este dezvoltat pe o suprafață de teren de 1.1 hectare. Ansamblul Qualis II beneficiază de un concept arhitectural modern, iar proiectul însumează 298 de unități locative situate în cinci clădiri, cu regim de înălțime de 9 etaje și 1.500 mp de spații comerciale. Conceptul este unul modern, cu zone de relaxare și socializare în interiorul complexului și pistă de alergare suspendată. 60% dintre locurile de parcare sunt acoperite, iar cele deschise sunt situate la câțiva metri de cele cinci imobile.

Valoarea de piață a proiectului este estimată de către societate la aproximativ 24 milioane de euro, iar cele 5 blocuri sunt vândute integral.

În decursul anului 2021 societatea QUALIS PROPERTIES va demara construcția primului său proiect industrial, situat în zona Triaj din municipiul Brașov.

### **1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personal**

Numărul de angajați ai S.C. QUALIS PROPERTIES S.A. este de 22, iar raporturile dintre manager și angajați sunt stabilite prin contractul colectiv de muncă. Nu există elemente conflictuale între manager și angajați.

Societatea dispune de angajați cu pregătire de specialitate și experiență în domeniul activității.

### **1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de mediul înconjurător**

Nu există și nu se preconizează litigii cu privire la încălcări ale legislației privind protecția mediului înconjurător, activitatea de bază încadrându-se în normele legale de poluare specifice acestei ramuri industriale.



# QUALIS

## 1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

În anul 2020 societatea nu a avut activitate de cercetare.

## 1.1.8. Evaluarea activității emitentului privind managementul riscului

Societatea nu este expusă riscului valutar deoarece nu are datorii sau credite în valută.

Riscul de lichiditate poate apărea din posibilitatea neonorării obligațiilor față de societate de către client. Însă în această situație, compania Qualis Properties S.A. restituie întreaga sumă achitată de client până la momentul respectiv, se emite actul de reziliere la antecontract și apartamentul se vinde ulterior, de regulă la un preț mai mare deoarece a trecut o perioadă de timp de la încheierea precedentului antecontract, iar stadiul în care se regăsește acum construcția este mult mai avansat decât era în faza incipientă, când s-a contractat inițial. Nu au fost situații cu care compania s-a confruntat, iar rezultatul acestora să fie unul de neincasare al creanțelor.

## 1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea emitentului

**Qualis N54:** QUALIS își extinde portofoliul cu un parc industrial modern, o nouă linie de business care se bazează pe conceptul de producție și depozitare de proximitate. Clădirile noului proiect vor avea suprafețe de aproximativ 2.000 mp, ușor de compartimentat în funcție de particularitățile beneficiarilor și vor fi situate în municipiul Brașov, pe un teren de peste 45.000 mp. Acest proiect va fi dezvoltat pe strada Narciselor și va avea o suprafață închirială de 19.880 mp.

Suprafață totală teren: 45.675 mp

Propunere suprafață dezvoltată: 19.880 mp

Lucrările urmează a fi demarate în vara anului 2021, cele 10 hale având termen de livrare de aproximativ 12 luni. Proiectul se adresează pieței locale și regionale, în special companiilor mici și mijlocii aflate în etapa de dezvoltare, extindere sau relocare. În prezent, pe piața locală există un deficit de spații de producție și depozitare moderne, dotate corespunzător, care să răspundă nevoilor curente și viitoare ale firmelor din punct de vedere logistic și tehnic. Conceptul



# QUALIS

pleacă de la nevoile curente pentru spații de depozitare, dar se pliază foarte bine și pentru producție de mici dimensiuni. Standardul de calitate va ajuta firmele acomodate în proiect să se dezvolte și să își crească afacerile sustenabil și durabil. QUALIS își propune să implementeze în acest proiect logistic și cel mai mare HUB din regiune pentru încărcarea rapidă a mașinilor electrice. Facilitatea va fi disponibilă atât pentru brașoveni, cât și pentru cei aflați în tranzit. Conectarea cu rețelele importante de transport și infrastructură reprezintă unul dintre principalele criterii ce stau la baza noului concept. Dezvoltatorul propune un stoc de hale noi, realizat integral din beton prefabricat, cu închideri din casete rigide de vată bazaltică și tablă cu cută înaltă. Toate halele respectă normativele ISU în vigoare, având toate dotările impuse de lege în materie de siguranță și securitate la incendiu (trape automate, sprinklere, hidranți interior/exteriori etc).

Valoarea de piață a proiectului este estimată de către societate la aproximativ 10 milioane de euro.

## 2. Activele corporale ale emitentului

Societatea deține un birou de vânzări construit în regie proprie, terenuri pe care se vor dezvolta proiectele imobiliare următoare și utilaje necesare domeniului de activitate.

<b>Imobilizari</b>	<b>Valori nete</b>
Terenuri	18.644.946 lei
Constructii	419.620 lei
Echipamente tehnologice	924.167 lei
Mobilier, aparatura birotica	23.524 lei



# QUALIS

### 3. Piața valorilor mobiliare emise de emitent

Obligațiunile S.C. QUALIS PROPERTIES S.A. au fost admise la tranzacționare pe piața SMT într-un număr de 20.937 obligațiuni cu o valoare nominală de 100 euro.

### 4. Conducerea emitentului

Echipa managerială a QUALIS PROPERTIES S.A. este compusă din cinci persoane, astfel:

- **Mândru Cătălin Dumitru – CEO** în cadrul societății, are studii superioare în domeniul construcțiilor;

Domnul Cătălin Mândru are experiența ca antreprenor în domeniile HoReCa, Construcții și Imobiliare, începând din 2010. Domnul **Mândru Cătălin Dumitru deține un procent de 95% din acțiunile Qualis Properties S.A. și 100% din părțile sociale ale societății Kron Build S.R.L.**

- **Dragoș Țigău – Director General**

Experiență de 15 ani, dintre care 11 ani în poziție de top management în servicii financiare și 4 ani în industria telecomunicațiilor;

- **Violeta Ene – Director Economic**

Experiență de 8 ani, poziții de management în domeniul construcțiilor, domeniul imobiliar, HoReCa, domeniul agențiilor de turism, producție, contabilitate;

- **Liliana Țene – Director Marketing**

Experiență de 15 ani, în Marketing & PR, poziții de management, în Construcții și Imobiliare, Software și Presă-Media;

- **Adrian Andronic – Director Tehnic**

Studii superioare în domeniul construcțiilor și experiență în domeniul HoReCa și construcții imobiliare, începând din 2010.





# QUALIS

## 5. Situatia financiar contabilă

Poziția financiară - Bilantul societatii Qualis Properties S.A. de la înfiintare și până la 31.12.2020:

Elemente	Exercitii financiare			
	2017	2018	2019	2020
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
Imobilizari necorporale	1.565 lei	0 lei	0 lei	704 lei
Imobilizari corporale	1.572.549 lei	4.214.834 lei	18.484.256 lei	34.701.549 lei
Imobilizari financiare	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei
<b>Total active imobilizate</b>	<b>1.574.114 lei</b>	<b>4.214.834 lei</b>	<b>18.484.256 lei</b>	<b>34.702.253 lei</b>
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
Stocuri	1.939.776 lei	8.102.079 lei	15.755.417 lei	33.960.530 lei
Creante	4.305.444 lei	857.484 lei	1.643.864 lei	2.649.794 lei
Casa si conturi la banci	397.368 lei	2.004.519 lei	1.143.803 lei	987.823 lei
<b>Active circulante total</b>	<b>6.642.588 lei</b>	<b>10.964.082 lei</b>	<b>18.543.084 lei</b>	<b>37.568.147 lei</b>
<b>C. CHELTUIELI IN AVANS</b>	<b>0 lei</b>	<b>0 lei</b>	<b>0 lei</b>	<b>0 lei</b>
<b>D. DATORII CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN</b>	<b>8.919.693 lei</b>	<b>12.671.413 lei</b>	<b>31.018.164 lei</b>	<b>62.792.571 lei</b>
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE</b>	<b>-2.277.105 lei</b>	<b>-1.707.330 lei</b>	<b>-12.475.080 lei</b>	<b>-25.224.424 lei</b>
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>-702.991 lei</b>	<b>2.507.504 lei</b>	<b>6.009.176 lei</b>	<b>9.477.829 lei</b>
<b>G. DATORII CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b>	<b>0 lei</b>	<b>0 lei</b>	<b>0 lei</b>	<b>470.020 lei</b>
<b>H. PROVIZIOANE</b>	<b>0 lei</b>	<b>0 lei</b>	<b>0 lei</b>	<b>0 lei</b>



# QUALIS

<b>I. VENITURI IN AVANS</b>	<b>0 lei</b>	<b>0 lei</b>	<b>0 lei</b>	<b>0 lei</b>
<b>J. CAPITAL SI REZERVE</b>				
Capital subscris varsat	200 lei	200 lei	200 lei	90.000 lei
Rezerve	0 lei	40 lei	40 lei	35.729 lei
Profitul sau pierderea reportata	0 lei	-703.191 lei	2.507.264 lei	6.008.936 lei
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	-703.191 lei	3.210.495 lei	3.501.672 lei	2.908.833 lei
Repartizarea profitului	0 lei	40 lei	0 lei	35.689 lei
<b>CAPITALURI PROPRII TOTAL</b>	<b>-702.991 lei</b>	<b>2.507.504 lei</b>	<b>6.009.176 lei</b>	<b>9.007.809 lei</b>

Sursa: Rezultate financiare Qualis Properties S.A.

Mediul economic din Romania si nu numai, a fost marcat in anul 2020 de o criza majora, generata de un context epidemiologic unic, fără precedent, astfel populația reprioritizandu-si resursele in investitia unei locuinte sigure si stabile.

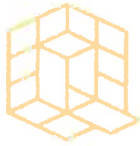
Din acest motiv, anul 2020 a fost cel mai de succes an al companiei Qualis Properties S.A. de la infiintare si pana in prezent. Societatea nu a oprit activitatea nici măcar o zi pe tot parcursul pandemiei.

Dupa cum se poate observa analizand pozitia financiara a companiei pe cei 4 ani de analiza, aceasta este intr-o continua crestere.

Totalul activelor imobilizate a crescut de la 1.574.114 lei in 2017 la 34.702.253 lei in 2020, crestere substantiala datorata achizitiei de terenuri pentru dezvoltarea de noi proiecte rezidentiale si industriale.

Referitor la **activele circulante**, valoarea predominanta se regaseste in categoria stocurilor, care este reprezentata de contul 331 *Produce in curs de executie*, in debitul caruia se reflecta valoarea blocurilor in curs de constructie, care la sfarsitul anului 2020 a atins valoarea de 33.960.530 lei (comparativ cu anul 2019 care a avut o valoare de 15.755.417 lei, rezultand o crestere de 87,70% fata de exercitiul financiar precedent).

Referitor la **datoriile care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an**, desi la prima vedere situatia pare a fi una nefavorabila, situatia este de fapt contrara. Din totalul datoriilor, 80%



# QUALIS

reprezinta creditul contului 419, adica avansurile fara tva primite de la clienti pentru achizitia de apartamente, aceste sume concretizandu-se la finalizarea blocului in venituri, intrand astfel in componenta cifrei de afaceri. Din totalul de 62.792.571 lei la sfarsitul anului 2020, se vor storna si se vor concretiza in venituri mai mult de 50%, deoarece pe parcursul anului 2021 se vor semna contracte de vanzare cumparare pentru 2 blocuri, respectiv pentru 60 apartamente.

Indicatorul active circulante nete – datorii curente nete are valori negative tocmai din motivul explicat mai sus, cel al datoriilor care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an, acestea nefiind de fapt datorii pe care compania trebuie sa le plateasca afectandu-si disponibilitatile banesti, ci reprezinta avansuri incasate de la clienti pentru achizitia de apartamente.

**Datoriile care trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an**, observam ca au valoarea 0 pe parcursul anilor 2017,2018,2019, iar in anul 2020 are valoarea de 470.020 lei, valoare care reprezinta un contract de leasing financiar pentru achizitia unui utilaj manitou. Mentionam ca la data de 22.04.2021, valoarea aceasta s-a diminuat si se diminueaza in fiecare luna conform contractului.

**Societatea Qualis Properties S.A. nu are alte împrumuturi in afara de leasing-ul financiar, de nici o natura si nu a apelat niciodată la credite bancare pe termen lung sau scurt.**

**Profitul sau pierderea reportata (contul 117)** – se observa o crestere continua a profitului reportat, de la -703.191 lei in anul 2018 (pierdere referitoare la anul 2017 – anul de infiintare al companiei), la 6.008.936 lei la sfarsitul anului 2020.

Referitor la **profitul sau pierderea exercițiului financiar**, in anul 2020 societatea a obtinut profit in valoare de 2.908.833 lei, diminuarea fata de 2019 are legatura cu semnarea contractelor de vanzare cumparare aferente blocului 1 din cadrul proiectului Qualis 2, care au avut loc incepand cu luna ianuarie 2021.

**In trimestrul ianuarie – martie 2021, compania Qualis Properties S.A. a inregistrat un profit net de 4.444.211 lei din vanzarea a jumătate din blocul 1, iar vanzarea si celorlalte**



# QUALIS

apartamente si respectiv a blocului 2 va avea un impact extrem de pozitiv asupra rezultatului exercitiului anului 2021 si a evolutiei cifrei de afaceri a companiei.

Contul de profit si pierdere al companiei Qualis Properties S.A. de la infintare si pana la 31.12.2020:

Elemente	Exercitii financiare			
	2017	2018	2019	2020
<b>Cifra de afaceri neta</b>	231.679 lei	6.012.143 lei	14.798.060 lei	20.390.046 lei
<b>Venituri totale</b>	2.152.775 lei	16.084.648 lei	31.779.135 lei	38.958.206 lei
<b>Cheltuieli totale</b>	2.849.940 lei	12.513.527 lei	27.705.857 lei	35.644.210 lei
<b>Profitul brut</b>	0 lei	3.571.121 lei	4.073.278 lei	3.313.996 lei
<b>Profitul net</b>	<b>0 lei</b>	<b>3.210.495 lei</b>	<b>3.501.672 lei</b>	<b>2.908.833 lei</b>

In ceea ce priveste analiza rezultatului global al companiei QUALIS PROPERTIES S.A., observam cresterea semnificativa a cifrei de afaceri din anul 2017 (231.679 lei) in anul 2020 (20.390.046 lei), iar in anul 2021 compania estimează cel puțin dublarea valorii acesteia.

Disponibilități bănești si alte lichidități:

Elemente	Exercitii financiare			
	2017	2018	2019	2020
<b>Disponibilitati banesti</b>	397.368 lei	2.004.519 lei	1.143.803 lei	957.823 lei



**QUALIS**

## Declarația persoanelor responsabile din cadrul QUALIS PROPERTIES S.A.

Aceasta declaratie priveste masura in care raportarea financiara a QUALIS PROPERTIES S.A., intocmita la 31.12.2020, prezinta in mod corect si fidel, din toate punctele de vedere semnificative, pozitia financiara a QUALIS PROPERTIES S.A. la 31.12.2020 si a rezultatului operatiunilor sale incheiate la aceasta data in conformitate cu cerintele normelor de contabilitate din Romania si anume Legea contabilitatii nr. 82/1991, republicata, si ale ale OMFP nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si ale OMFP nr. 3781/2019 privind principalele aspecte legate de intocmirea si depunerea situatiilor financiare anuale si a raportarilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitatile teritoriale ale Ministerului Finantelor Publice si pentru reglementarea unor aspecte contabile.

Ne asumam responsabilitatea pentru prezentarea fidela a raportarilor financiare la 31.12.2020 in conformitate cu reglementarile legale mai sus mentionate.

Confirmam ca situatia financiar contabila anuala, ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea a activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere al societatii si ca raportul administratorului cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor societatii, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate.

**ADMINISTRATOR,  
MÂNDRU CĂTĂLIN DUMITRU**

**DIRECTOR ECONOMIC,  
ENE OANA VIOLETA**



**QUALIS**

## ADUNAREA GENERALA ORDINARA A ACTIONARILOR

### HOTĂRÂRE Nr.1/29.04.2021

Având în vedere Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din cadrul **QUALIS PROPERTIES S.A.**, convocată și întrunită statutar la data de 29.04.2020 (prima convocare) în Brașov, str. Transilvaniei nr.21, ora 11,00 în prezență acționarilor care dețin un număr de 90.000 acțiuni adică 100% din capitalul social al societății emite următoarea:

### HOTARÂRE

[1] Aprobă situațiile financiare anuale individuale aferente anului 2020, pe baza raportului anual al Administratorului.

**Voturi exprimate: voturi pentru: 90.000, împotriva: 0, abțineri: 0**

[2] Aprobă raportul anual al Administratorului cu privire la activitatea desfășurată de Societate în anul 2020.

**Voturi exprimate: voturi pentru: 90.000, împotriva: 0, abțineri: 0**

[3] Aprobă: (i) rezultatul global aferent activității desfășurate de Societate pe parcursul anului 2020.

Repartizarea profitului în sumă de 2.908.833 lei urmează a se efectua într-o viitoare ședință AGOA.

**Voturi exprimate: voturi pentru: 90.000, împotriva: 0, abțineri: 0**

[4] Aprobă bugetul de venituri și cheltuieli al Societății pentru anul 2021.

**Voturi exprimate: voturi pentru: 90.000, împotriva: 0, abțineri: 0**

[5] Aprobă planul de investiții pentru anul 2021.

**Voturi exprimate: voturi pentru: 90.000, împotriva: 0, abțineri: 0**

[6] Aprobă desemnarea administratorului – Mândru Cătălin de a împuternici persoana care semnează hotărârea AGOA și a persoanei care să efectueze demersurile necesare în vederea înregistrării hotărârii la O.R.C. Brașov.

**Voturi exprimate: voturi pentru: 90.000, împotriva: 0, abțineri: 0**

**ADMINISTRATOR  
MÂNDRU CĂTĂLIN DUMITRU**



**QUALIS**

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

S-au intocmit situatiile financiare anuale individuale la **31/12/2020** pentru :

---

Entitatea: **QUALIS PROPERTIES S.A.**

Judetul: 08 –BRASOV

Adresa: localitatea Brasov str. Transilvaniei, nr. 21

Numar din registrul comertului: J08/271/2017

Forma de proprietate: Societati comerciale pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN): 4110—Dezvoltare (promovare)  
imobiliară

Cod de identificare fiscala: RO 37056671

---

Administratorul societatii, **CĂTĂLIN MÂNDRU**, isi asuma raspunderea pentru intocmirea  
situatiilor financiare anuale individuale la 31/12/2020 si confirma ca:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate  
cu reglementarile contabile aplicabile.

b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei  
financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.

**ADMINISTRATOR**  
**MÂNDRU CĂTĂLIN DUMITRU**



QUALIS

### POLITICI CONTABILE ADOPTATE:

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

1. **Principiul continuitatii activitatii:** s-a tinut cont de faptul ca societatea isi va continua in mod normal functionarea in viitorul previzibil.
2. **Principiul permanentei metodelor.** Au fost aplicate aceleasi reguli, metode, norme, privind evaluarea, inregistrarea si prezentarea in contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurand comparabilitatea in timp a informatiilor contabile.
3. **Principiul prudentei:** Au fost luate in considerare numai profiturile recunoscute pana la data inchiderii exercitiului financiar; s-a tinut seama de toate obligatiile previzibile si pierderile potientiale si au fost facute ajustari de valoare tinand seama de toate deprecierile posibile indiferent de modul cum acestea ar fi influentat rezultatul financiar.
4. **Principiul independentei exercitiului:** La determinarea rezultatului s-au luat in calcul toate veniturile si cheltuielile indiferent de data incasarii sumelor, respectiv, data efectuarii platilor.
5. **Principiul evaluarii separate a elementelor de active si de pasiv:** Au fost inregistrate toate elementele de activ si de pasiv si, eventual, ulterior s-au facut compensari legale.
6. **Principiul intangibilitatii:** Bilantul de deschidere corespunde cu cel de inchidere;
7. **Principiul necompensarii:** Nu s-au efectuat compensari intre venituri si cheltuieli, ori intre active si pasive, altele decat cele permise de lege.

**Politici contabile semnificative:** Situatiile financiare sunt intocmite si exprimate in lei.

Cheltuielile cu reparatia sau intretinerea mijloacelor fixe au fost efectuate pentru a restabili sau a mentine valoarea acestor active, ele au fost recunoscute in contul de profit si pierdere la data efectuarii lor, in timp ce cheltuielile efectuate in scopul imbunataririi performantelor tehnice au fost capitalizate si amortizate pe perioada ramasa.





**QUALIS**

Stocurile sunt exprimate la costul istoric (de achizitie). Costul stocurilor se bazeaza pe principiul FIFO.

Conturile de creante si datorii sunt exprimate la valoarea lor recuperabila, respectiv, de plata.

Provizioanele sunt recunoscute in bilant atunci cand apare pentru societate o obligatie legala sau constructiva, legata de un eveniment trecut si este probabil ca in viitor sa fie necesara consumarea unor resurse economice pentru a stinge aceasta datorie.

Dividendele sunt recunoscute ca datorie in perioada in care este aprobata repartizarea lor.

**ADMINISTRATOR**  
**MÂNDRU CĂTĂLIN DUMITRU**

Bifați numai  
dacă  
este cazul:

<input type="checkbox"/>	Mari Contribuabili care depun bilanțul la București
<input type="checkbox"/>	Sucursala
<input type="checkbox"/>	GIE - grupuri de interes economic
<input type="checkbox"/>	Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

S1003\_A1.0.0 02.03.2021 Tip situație financiară: BS

An  Semestru Anul **2020**

Suma de control 90.000

Entitatea S.C. QUALIS PROPERTIES SA

Adresa

Județ	Sector	Localitate			
Brasov		BRASOV			
Strada	Nr.	Bloc	Scara	Ap.	Telefon
TRANSILVANIEI	21				0735143217

Număr din registrul comerțului J08/271/2017 Cod unic de inregistrare 3 7 0 5 6 6 7 1

Forma de proprietate

35--Societati cu raspundere limitata

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara

**Situatii financiare anuale**

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

**Raportări anuale**

Entități mijlocii, mari si entități de interes public

Entități mici

Microentități

Entități de interes public

?

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

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2020 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Regulamentele contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total	9.007.809
Capital subscris	90.000
Profit/ pierdere	2.908.833

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

MANDRU CATALIN

Numele si prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de inregistrare in organismul profesional

CIF/ CUI membru CECCAR

Semnătura

Semnătura

ENE OANA-VIOLETA

Semnat digital de  
ENE OANA-VIOLETA  
Data: 2021.03.30  
14:18:08 +03'00'

Semnătura electronica

Formular VALIDAT

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale?  DA  NU

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale?  DA  NU

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

CIF/ CUI

## BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2020

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr.58/ 2021	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2020	31.12.2020
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01		704
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	18.484.256	34.701.549
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296* )	03	03		
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	18.484.256	34.702.253
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
<b>I. STOCURI</b> (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	15.755.417	33.960.530
<b>II.CREANȚE</b>				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	1.643.864	2.649.794
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	1.643.864	2.649.794
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	1.143.803	957.823
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	18.543.084	37.568.147
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)</b>	12	10		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+473***+509+5186+519)	15	13	31.018.164	62.792.571
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)</b>	16	14	-12.475.080	-25.224.424
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>	17	15	6.009.176	9.477.829
<b>G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+473***+509+5186+519)	18	16		470.020
<b>H. PROVIZIOANE (ct. 151)</b>	19	17		
<b>I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)</b>	20	18		
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22		

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	200	90.000
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	200	90.000
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36		
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	40	35.729
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)	43	41	2.507.264
	SOLD D (ct. 117)	44	42	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
	SOLD C (ct. 121)	45	43	3.501.672
	SOLD D (ct. 121)	46	44	
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		35.689
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)</b>	48	46	6.009.176	9.007.809
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)</b>	51	49	6.009.176	9.007.809

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Solduri debitoare ale conturilor respective.

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

1) 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.

**ADMINISTRATOR,**

Numele si prenumele

MANDRU CATALIN

Semnătura \_\_\_\_\_

Formular  
VALIDAT**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

**CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE**

la data de 31.12.2020

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.58/ 2021	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2019	2020
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	14.798.060	20.390.046
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	02	1.510.460	19.893.420
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03	03	13.290.709	482.221
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04	04	3.109	-14.405
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	05	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	06	07	16.282.005	17.706.750
Sold D	07	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	08	09	0	0
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	09	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	10	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	11	12	0	0
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	12	13	695.508	831.904
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	13	14	0	0
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14	15	0	0
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)</b>	15	16	31.775.573	38.928.700
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	16	17	3.662.100	12.165.364
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	17	18	3.303	48.204
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	18	19	86.698	184.603
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	19	20	8.996.685	25.997
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	20	21	0	55.090
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	21	22	288.580	801.144
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	22	23	281.350	783.515
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	23	24	7.230	17.629
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	24	25	44.945	121.502
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	25	26	44.945	121.502
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	26	27	0	0
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	27	28	0	3.000

b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	28	29	0	3.000
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	29	30	0	0
<b>11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>14.546.008</b>	<b>22.328.537</b>
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	31	32	12.886.777	18.541.654
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586*)	32	33	461.530	345.802
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	33	34	0	0
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	34	35	0	0
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	35	36	0	0
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	36	37	1.197.701	3.441.081
<del>Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)</del>		<b>38</b>		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	37	39	0	0
- Cheltuieli (ct.6812)	38	40	0	0
- Venituri (ct.7812)	39	41	0	0
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>27.628.319</b>	<b>35.623.261</b>
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	41	43	4.147.254	3.305.439
- Pierdere (rd. 42 - 16)	42	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	43	45	0	0
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	44	46	0	0
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	45	47	0	0
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	48	0	0
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	47	49	0	0
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	48	50	3.562	29.506
- din care, venituri din alte imobilizări financiare ( ct. 7615)	49	51	0	0
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)</b>	<b>50</b>	<b>52</b>	<b>3.562</b>	<b>29.506</b>
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	51	53	0	0
- Cheltuieli (ct.686)	52	54	0	0
- Venituri (ct.786)	53	55	0	0
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	54	56	0	7.194
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	55	57	0	0
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	56	58	77.538	13.755
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)</b>	<b>57</b>	<b>59</b>	<b>77.538</b>	<b>20.949</b>
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	58	60	0	8.557
- Pierdere (rd. 59 - 52)	59	61	73.976	0

<b>VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)</b>	60	62	31.779.135	38.958.206
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)</b>	61	63	27.705.857	35.644.210
<b>19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>				
- Profit (rd. 62 - 63)	62	64	4.073.278	3.313.996
- Pierdere (rd. 63 - 62)	63	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	64	66	571.606	405.163
21. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	65	67	0	0
22. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	66	68	0	0
<b>23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:</b>				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	67	69	3.501.672	2.908.833
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	68	70	0	0

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 22 (cf.OMF nr.58/ 2021)- 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 32 (cf.OMF nr.58/ 2021)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

### ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

MANDRU CATALIN

Semnătura \_\_\_\_\_

### INTOCMIT,

Numele și prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11—DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular  
VALIDAT

**DATE INFORMATIVE** la data de 31.12.2020

F30 - pag. 1

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

- lei -

<b>I. Date privind rezultatul inregistrat</b>	Nr.rd. OMF nr.58/ 2021	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>		<b>2</b>
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		2.908.833
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
<b>II Date privind platile restante</b>		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1=2+3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04			
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05			
- peste 30 de zile	06	06			
- peste 90 de zile	07	07			
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate	10	10			
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditori	16	16			
Impozite, contributi si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
<b>III. Numar mediu de salariatii</b>		Nr. rd.	<b>31.12.2019</b>		<b>31.12.2020</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>		<b>2</b>
Numar mediu de salariatii	20	19	5		14
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	7		19
<b>IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante</b>		Nr. rd.	Sume (lei)		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>		
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	



<b>Redevență</b> petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> , din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
<b>Subvenții</b> 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)		
<b>Creanțe restante</b> , 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		
<b>V. Tichete acordate salariaților</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
<b>VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
<b>VIII. Alte informații</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		14.769.484
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		14.769.484
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	2.733	15.328
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	2.733	15.328
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	2.733	15.328
- 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	1.563.758	3.070.969
- 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 statului (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	1.114.891	1.103.178
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62		6.570
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	1.108.687	1.096.608
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul statului(ct.4482)	78	66	6.204	
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 statului 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	23.364	
- 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	23.364	
- 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		
<b>Casa în lei și în valută (rd.85+86 )</b>	98	84	54.030	34.633
- în lei (ct. 5311)	99	85	54.030	34.633
- în valută (ct. 5314)	100	86		
<b>Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)</b>	101	87	1.089.769	923.190
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	849.453	351.121
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	240.316	572.069
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
<b>Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)</b>	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		
<b>Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)</b>	109	95	31.018.164	63.262.592
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 <u>mai mare sau egală cu 1 an</u> ) (din ct. 162), <b>(rd.100+101)</b>	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) <b>(rd. 104+105)</b>	117	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106		470.020
- 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	25.362.717	54.278.216
- 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	24.097	73.737
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) <b>(rd.112 la 115)</b>	127	111	87.139	13.281
- datorii în legatură cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	6.122	20.000
- datorii fiscale în legatură cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	81.017	-6.719
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legatură cu bugetul statului (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	136	119	5.544.211	8.427.338
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120	5.544.211	332.751
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121		8.094.587

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:		139	122				
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)		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	200	90.000		
- acțiuni cotate 4)		150	131				
- acțiuni necotate 5)		151	132				
- părți sociale		152	133	200	90.000		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)		153	134				
Brevete si licente (din ct.205)		154	135	2.199	2.199		
<b>IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii</b>			<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>		
<b>A</b>			<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)		155	136				
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>			<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>		
<b>A</b>			<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare		156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune		157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate		158	139				
<b>XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014</b>			<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>		
<b>A</b>			<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)		159	140				
<b>XII. Capital social vărsat</b>			<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2019</b>		<b>31.12.2020</b>	
<b>A</b>			<b>B</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>
				<b>Col.1</b>	<b>Col.2</b>	<b>Col.3</b>	<b>Col.4</b>
<b>Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)</b>		160	141	200	X	90.000	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				
- deținut de persoane fizice	170	151	200	100,00	85.500	95,00
- deținut de alte entități	171	152			4.500	5,00
			<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>		
<b>XIII. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:</b>	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
			<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>		
<b>XIV. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:</b>	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				
- către instituții publice locale	183	164				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165				
			<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
<b>XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat</b>		<b>B</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>		
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)				

**XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018**

A	Nr. rd.	Sume (lei)	
		2019	2020
- dividendele interimare repartizate <i>8)</i>	186	165b (315)	

**XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice \*\*\*\*\*)**

A	Nr. rd.	Sume (lei)	
		31.12.2019	31.12.2020
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 \*\*\*\*\*)**

A	Nr. rd.	Sume (lei)	
		31.12.2019	31.12.2020
Venituri obținute din activități agricole	191	170	

**XIV. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:**

- inundații	192	170a (322)	
- secetă	193	170b (323)	
- alunecări de teren	194	170c (324)	
	195	170d (325)	

**ADMINISTRATOR,**

Numele si prenumele

MANDRU CATALIN

Semnatura \_\_\_\_\_

Formular  
VALIDAT**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

\*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul statului 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. Cheltuielile se vor completa conform Regulamentului 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, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

\*\*\*) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare conform Regulamentului 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, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

\*\*\*\*) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclasificate 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 chirii 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 chirii 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 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.
- 7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 161 - 171 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160.
- 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 cooperației.



**SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE**  
la data de 31.12.2020

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
<b>I.Imobilizari necorporale</b>						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01				X	
Alte imobilizari	02	2.369	872		X	3.241
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	03				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	04				X	
<b>TOTAL (rd. 01 la 04)</b>	05	2.369	872		X	3.241
<b>II.Imobilizari corporale</b>						
Terenuri	06	18.231.309	2.417.687	2.004.049	X	18.644.947
Constructii	07	11.637	407.983			419.620
Instalatii tehnice si masini	08	281.112	1.523.703	880.649		924.166
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	2.508	21.015			23.523
Investitii imobiliare	10					
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13	8.973	396.054	405.027		0
Investitii imobiliare in curs de executie	14					
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15		14.769.484			14.769.484
<b>TOTAL (rd. 06 la 15)</b>	16	18.535.539	19.535.926	3.289.725		34.781.740
<b>III.Imobilizari financiare</b>						
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	18.537.908	19.536.798	3.289.725	X	34.784.981

## SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Alte imobilizari	20	2.369	338	170	2.537
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	21				
<b>TOTAL (rd.19+20+21)</b>	<b>22</b>	<b>2.369</b>	<b>338</b>	<b>170</b>	<b>2.537</b>
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
Terenuri	23		1.986	1.986	0
Constructii	24	364	10.087		10.451
Instalatii tehnice si masini	25	49.978	106.432	90.441	65.969
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	941	2.830		3.771
Investitii imobiliare	27				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
<b>TOTAL (rd.23 la 29)</b>	<b>30</b>	<b>51.283</b>	<b>121.335</b>	<b>92.427</b>	<b>80.191</b>
<b>AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)</b>	<b>31</b>	<b>53.652</b>	<b>121.673</b>	<b>92.597</b>	<b>82.728</b>

# SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

F40 - pag. 3

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	32				
Alte imobilizari	33				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	34				
<b>TOTAL (rd.32 la 34)</b>	35				
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
Terenuri	36				
Constructii	37				
Instalatii tehnice si masini	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	39				
Investitii imobiliare	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	41				
Active biologice productive	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	44				
<b>TOTAL (rd. 36 la 44)</b>	45				
<b>III.Imobilizari financiare</b>					
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	47				

**ADMINISTRATOR,**

**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

MANDRU CATALIN

Semnătura \_\_\_\_\_

Numele si prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

**Formular  
VALIDAT**

## ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.11 alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.58/ 14.01.2021, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2020 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-nețru. Iizibil".

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

### A. Întocmire raportări anuale

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

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

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

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercițiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
  - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
  - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
  - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
  - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic.

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

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

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

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

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

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

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

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

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

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

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2021, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2020 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2021 – situații financiare anuale.

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

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

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

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

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2021 se referă la data de 1 ianuarie 2021, respectiv 31 decembrie 2021, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2021), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2020).

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

**Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)**

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Conturi entitati mici

1011 SC(+).F10S.R31

OK

(ultimul rand sau nr.cr. rand necompletat)

Nr.cr.	Cont	Suma
1		

-

+

Salt