



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
1.1. Înființarea societății și domeniul de activitate:	3
1.1.1. Elemente de evaluare generala:	3
1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului.....	3
1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnică – 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.....	8
2. Activele corporale ale emitentului	9
3. Piața valorilor mobiliare emise de emitent.....	9
4. Conducerea emitentului.....	9
5. Situația financiar contabilă.....	10
Poziția financiară - Bilantul societății Qualis Properties S.A. de la înființare și până la 31.12.2020:	10
Contul de profit și pierdere al companiei Qualis Properties S.A. de la înființare și până la 31.12.2020: ...	13
Declarația persoanelor responsabile din cadrul QUALIS PROPERTIES S.A.....	14
ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ A ACȚIONARILOR	16
DECLARAȚIE în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilității nr. 82/1991	17
POLITICI CONTABILE ADOPTATE:	18



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	42.231.928 lei
Cheltuieli totale	39.797.986 lei
Profit brut	2.433.942 lei
Impozit pe profit	264.354 lei
Profit net	2.169.588 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%	19.956.106 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.

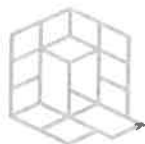
1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personal

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

In anul 2020 societatea nu a avut activitate de cercetare.

1.1.8. Evaluarea activității emitentului privind managementul riscului

Riscul de lichiditate poate apărea din posibilitatea neonorării obligațiilor față de societate de către client. Inșă 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.

Riscul de preț:

Riscul de preț este dat de riscul ca prețul de piață al unităților locative vândute de societate să fluctueze atât de mult încât să facă neprofitabile contractele existente. Riscul de preț are două componente: riscul fluctuației prețului aferent elementelor de cost fix, respectiv riscul fluctuației de preț aferent costurilor variabile ale societății. Riscul de preț al societății are ca sursă prețul apartamentelor precum și prețul anumitor materiale și servicii utilizate în activitatea de construcție precum și prețul energiei și a consumabilelor utilizate în activitatea curentă.

Riscul de curs valutar:

În mod direct legat de riscul de preț este și riscul legat de cursul valutar respectiv de fluctuația acestuia. Majoritatea furnizorilor societății sunt din România. Riscul de curs valutar este mitigat prin faptul că tranzacțiile imobiliare sunt încheiate având ca reper cursul valutar valabil pentru moneda euro.

Riscul de lichiditate:

Riscul de lichiditate este asociat deținerii de active imobilizate respectiv financiare.

Riscul de lichiditate este diminuat, însă cu toate acestea vânzările de apartamente se fac în baza unui precontract de vânzare cumpărare iar o evoluție nefavorabilă a pieței imobiliare ar putea



QUALIS

bloca unele tranzactii de vanzare ale Qualis Properties si ar genera un blocaj din punct de vedere al lichiditatii.

Riscuri operationale:

Risc de incapacitate temporara de lucru a salariatilor societatii sau a furnizorilor cu care acesta lucreaza datorat efectelor Pandemiei Covid 19.

Deși emitentul a implementat masuri de siguranta pentru limitarea riscurilor de raspandire a virusului Covid 19 in randul salariatilor, exista totusi riscul ca o parte din angajati sa fie in incapacitate temporara de munca. Acest fapt poate ingreuna activitatea operationala si implicit intarzieri in respectarea termenelor de realizare a proiectelor.

Riscuri legate de litigii sau obtinerea de autorizatii si aprobari:

Proiectele imobiliare ale emitentului care sunt in faza de autorizare pot inregistra intarzieri datorate litigiilor cu diversi terti sau intarzieri in obtinerea autorizatiilor din partea autoritatilor care sunt necesare inceperii sau finalizarii lucrarilor de constructie.

Aceste intarzieri pot duce la ingreunarea procesului de incasare a sumelor aferente contractelor de vanzare cumparare si uneori la scaderea increderii clientilor in societate.

Riscuri privind insolvența Emitentului

În ipoteza în care Emitentul va fi supus procedurilor de insolvență, deținătorii de obligațiuni vor avea poziția unui creditor chirografar în cadrul procedurii, ceea ce le va asigura un rang de prioritate la plată superior numai acționarilor Emitentului și creditorilor care au creanțe subordonate față de Emitent. Deși o parte dintre creanțele împotriva Emitentului au fost subordonate contractual emisiunii de obligațiuni, tratamentul acestei subordonări în cazul insolvenței Emitentului poate comporta anumite riscuri generate de încadrarea tuturor creditorilor respectivi în aceeași clasă de creditori (chirografari) având un tratament nediferențiat din partea organelor care aplică procedura insolvenței.



QUALIS

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 închiriabilă 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 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.



QUALIS

Aceste informatii previzionate se bazeaza pe ipoteze privind evenimentele care pot avea loc in viitor si masurile pe care conducerea Societatii intentioneaza sa le ia. Evenimente viitoare care nu sunt in controlul societatii, ar putea determina obtinerea unor rezultate altele decat cele previzionate.

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.

Imobilizari	Valori nete
Terenuri	-
Constructii	419.620 lei
Echipamente tehnologice	924.167 lei
Mobilier, aparatura birotica	23.524 lei
Investitii imobiliare terenuri	2.417.687 lei

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;



QUALIS

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 – Expert Contabil**

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.

5. Situația financiar contabilă

Poziția financiară - Bilantul societății Qualis Properties S.A. de la înființare și până la 31.12.2020:

Elemente	Exercitii financiare			
	2017	2018	2019	2020
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
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	3.704.806 lei
Imobilizari financiare	0 lei	0 lei	0 lei	15.328 lei



QUALIS

Total active imobilizate	1.574.114 lei	4.214.834 lei	18.484.256 lei	3.720.838 lei
B. ACTIVE CIRCULANTE				
Stocuri	1.939.776 lei	8.102.079 lei	15.755.417 lei	63.916.912 lei
Creante	4.305.444 lei	857.484 lei	1.643.864 lei	2.792.996 lei
Casa si conturi la banci	397.368 lei	2.004.519 lei	1.143.803 lei	957.823 lei
Active circulante total	6.642.588 lei	10.964.082 lei	18.543.084 lei	67.667.731 lei
C. CHELTUIELI IN AVANS	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei
D. DATORII CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	8.919.693 lei	12.671.413 lei	31.018.164 lei	56.095.039 lei
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	-2.277.105 lei	-1.707.330 lei	-12.475.080 lei	11.572.692 lei
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	-702.991 lei	2.507.504 lei	6.009.176 lei	15.293.530 lei
G. DATORII CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	0 lei	0 lei	0 lei	8.388.571 lei
H. PROVIZIOANE	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei
I. VENITURI IN AVANS	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei
J. CAPITAL SI REZERVE				
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	4.645.331 lei
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	-703.191 lei	3.210.495 lei	3.501.672 lei	2.169.588 lei
Repartizarea profitului	0 lei	40 lei	0 lei	35.689 lei
CAPITALURI PROPRII TOTAL	-702.991 lei	2.507.504 lei	6.009.176 lei	6.904.959 lei

Sursa: Rezultate financiare Qualis Properties S.A.



QUALIS

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.

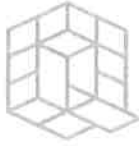
Dupa cum se poate observa analizand pozitia financiara a companiei pe cei 4 ani de analiza, aceasta este intr-o continua crestere.

Totalul activelor imobilizate, dupa ajustarea soldurilor initiale, a crescut de la 1.574.114 lei in 2017 la 3.720.838 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 *Produse in curs de executie*, in debitul caruia se reflecta valoarea blocurilor in curs de constructie, care la sfarsitul anului 2020 a atins valoarea de 36.843.061 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% 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 56.095.039 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.

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 8.388.571 din care 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



QUALIS

fiecare luna conform contractului. Restul sumei o reprezinta imprumuturi care au data scadentei mai mari de un an.

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 4.645.331 lei la sfarsitul anului 2020.

Referitor la **profitul sau pierderea exercițiului financiar**, in anul 2020 societatea a obtinut profit in valoare de 2.169.588 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 jumatate din blocul 1, iar vanzarea si celorlalte 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 infiintare si pana la 31.12.2020:

Elemente	Exercitii financiare			
	2017	2018	2019	2020
Cifra de afaceri neta	231.679 lei	6.012.143 lei	14.798.060 lei	19.956.106 lei
Venituri totale	2.152.775 lei	16.084.648 lei	31.779.135 lei	42.231.928 lei
Cheltuieli totale	2.849.940 lei	12.513.527 lei	27.705.857 lei	39.797.986 lei
Profitul brut	0 lei	3.571.121 lei	4.073.278 lei	2.433.942 lei
Profitul net	0 lei	3.210.495 lei	3.501.672 lei	2.169.588 lei

In ceea ce priveste analiza rezultatului global al companiei QUALIS PROPERTIES S.A., observam creșterea semnificativa a cifrei de afaceri din anul 2017 (231.679 lei) in anul 2020 (19.956.106 lei), iar in anul 2021 compania estimează cel puțin dublarea valorii acesteia.



QUALIS

Disponibilități bănești si alte lichidități:

Elemente	Exercitii financiare			
	2017	2018	2019	2020
Disponibilitati banesti	397.368 lei	2.004.519 lei	1.143.803 lei	957.823 lei

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.

La data de 31 decembrie 2020, Societatea a procedat la retratarea soldurilor initiale, asa cum este descris in Nota 21 la situatiile financiare.



QUALIS

Situațiile financiare întocmite pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020, și auditate de către auditorul financiar KPMG Audit SRL, au fost aprobate de către Administratorul Societății în data de 29 iunie 2021. Societatea a depus la Ministerul Finanțelor Publice anterior, în data de 30 martie 2021, un set de situații financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020 și a publicat acest set de situații financiare pe site-ul BVB. Urmare a constatării unor erori în acele situații financiare depuse anterior Societatea a solicitat Ministerului Finanțelor Publice și a obținut permisiunea de a redepune situațiile financiare corectate pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020. Acestea sunt situațiile financiare redepuse la Ministerul Finanțelor Publice. De asemenea, în baza anunțului postat pe site la BVB și a calendarului financiar publicat, Societatea re publica situațiile financiare și raportul anual la data de 30 iunie 2021.

**ADMINISTRATOR,
MÂNDRU CĂTĂLIN DUMITRU**

**DIRECTOR ECONOMIC,
ENE OANA VIOLETA**



QUALIS

ADUNAREA GENERALA ORDINARA A ACTIONARILOR

HOTĂRÂRE Nr.3/30.06.2021

Având în vedere prevederile 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 30.06.2020 (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 și a raportului de audit.

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**

16



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 recunoascute 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.

Anexa Analiza implementarii de catre Societate a codului de guvernanta corporatista BVB

ADMINISTRATOR
MÂNDRU CĂTĂLIN DUMITRU



KPMG Audit SRL
B-dul. Take Ionescu nr. 50
ISHO Offices, Cladirea A, Etaj 7
Timisoara 300124
Romania
Tel: +40 372 377 999
Fax: +40 372 377 977
www.kpmg.ro

Raportul auditorului independent

Catre Actionarii Qualis Properties S.A.

Strada Transilvaniei nr. 21, Brasov
Cod unic de inregistrare 37056671

Opinie

1. Am auditat situatiile financiare ale societatii Qualis Properties S.A. ("Societatea") care cuprind bilantul prescurtat la data de 31 decembrie 2020, contul de profit si pierdere pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data si note, cuprinzand politicile contabile semnificative si alte note explicative.
2. Situatiile financiare la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020 se identifica astfel:

• Activ net/Total capitaluri proprii:	6.904.959 lei
• Profitul net al exercitiului financiar:	2.169.588 lei
3. In opinia noastra, situatiile financiare anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2020 precum si a performantei sale financiare pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

Baza opiniei

4. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit („ISA”) si Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde si reglementari sunt descrise detaliat in sectiunea *Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform *Codului Etic International pentru Profesioniștii Contabili (inclusiv Standardele Internationale privind Independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili („codul IESBA”)* si conform cerintelor de etica profesionala relevante pentru auditul situatiilor financiare din Romania, inclusiv Legea, si ne-am indeplinit celelalte responsabilitati de etica profesionala, conform acestor cerinte si conform codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza baza opiniei noastre.

Evidențierea unor aspecte – Informații comparative

5. Atragem atenția asupra Notei 21 din situațiile financiare, care prezintă corecțiile asupra cifrelor corespondente pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2019. Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect.

Aspecte cheie de audit

6. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță în efectuarea auditului situațiilor financiare din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblul lor și în formarea opiniei noastre asupra acestor situații financiare și nu furnizăm o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie de audit.

Recunoașterea veniturilor

Cifra de afaceri netă: 19.596.106 lei la 31 decembrie 2020 (14.798.060 lei la 31 decembrie 2019);

Creanțe comerciale: 1.280.485 lei la 31 decembrie 2020, din care creanțe comerciale - clienți - 415.613 lei (539.640 lei la 31 decembrie 2019, din care creanțe comerciale - clienți - 303.769 lei);

Avansuri încasate în contul comenziilor: 49,858,628 lei la 31 decembrie 2020 (19,405,080 lei la 31 decembrie 2019).

A se vedea Nota 17 și Nota 5 (Note explicative) și Nota 2.27 (politici contabile) la situațiile financiare.

Aspect cheie de audit

În exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020, veniturile Societății includ în principal venituri din vânzări de bunuri imobiliare de 18.760.615 lei

Veniturile sunt incluse în indicatorii financiari cheie în situațiile financiare, astfel ar putea influența percepția utilizatorilor situațiilor financiare.

În plus, în legătură cu aplicarea politicilor contabile de recunoaștere a veniturilor, un anumit grad de complexitate este asociat cu momentul recunoașterii veniturilor, în special din cauza riscului ca veniturile să fie recunoscute în momentul încasării avansurilor și înainte de transferul riscurilor și beneficiilor asociate proprietății sau la încasarea onorariilor din taxa de rezervare, în loc de în momentul încheierii contractelor finale de vânzare și a recepțiilor / livrărilor imobilelor de către / către clienți.

În baza factorilor de mai sus, am considerat că recunoașterea veniturilor este asociată cu un risc semnificativ de denaturare în situațiile financiare. Prin urmare, această arie a necesitat o atenție sporită a noastră în cadrul auditului și, ca atare, am considerat că este un aspect cheie de audit.

Modul de abordare în cadrul misiunii de audit

Procedurile noastre de audit în această arie au inclus, printre altele:

- Obținerea înțelegerii și evaluării procesului de recunoaștere a veniturilor Societății. Ca parte a acestei proceduri, am inspectat prevederile contractuale pentru un esanțion de contracte cu clienții încheiate în cursul anului;
- Evaluarea politicii de recunoaștere a veniturilor Societății pentru respectarea prevederilor relevante din standardele de raportare financiară;
- Pentru un esanțion de clienți ai Societății, obținerea de confirmări cu privire la valorile creanțelor la 31 decembrie 2020 și cifra de afaceri pentru exercitiul financiar încheiat la această dată;
- Pentru un esanțion de tranzacții de vânzare din cursul anului, inspectarea documentației justificative, inclusiv dovada plăților efectuate și descarcarea stocului;
- Pentru un esanțion de tranzacții de vânzare în jurul sfârșitului exercitiilor financiare încheiate la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2020, inspectarea documentelor justificative (facturi, contracte de vânzare) pentru a evalua recunoașterea în exercitiul financiar corect;

- Pentru un esantion de avansuri incasate de la clienti care nu au fost decontate la 31 decembrie 2019, inspectarea documentatiei justificative (extrase bancare, facturi) de avans si inspectarea vanzarilor ulterioare;
- Evaluarea gradului de rezonabilitate a soldului avansurilor incasate de la clienti la 31 decembrie 2020, prin dezvoltarea unei asteptari independente, pe baza informatiilor privind vanzarile din cursul anului si intrarile de numerar;
- Evaluarea masurii in care informatiile referitoare la recunoasterea veniturilor Societatii in situatiile financiare includ si descriu in mod adecvat informatiile cantitative si calitative relevante cerute de cadrul de raportare financiara aplicabil.

Productia in curs de executie si Produse finite

Productia in curs de executie: 36.843.061 lei la 31 decembrie 2020 (10.085.657 lei la 31 decembrie 2019);

Produse finite: 10.808.749 lei la 31 decembrie 2020 (4.630.754 lei la 31 decembrie 2019).

A se vedea Nota 4 (Note explicative) si Nota 2.13 (politici contabile) la situatiile financiare.

Aspect cheie de audit

Productia in curs de executie si Produsele finite la 31 decembrie 2020 includ costuri capitalizate aferente dezvoltarii imobiliare de 36.843.061 lei, respectiv 10.808.749 lei.

Aplicarea principiilor de capitalizare a costurilor conform cadrului relevant de raportare financiara este complexa. In mod specific, complexitatea deosebita este asociata cu urmatoorii factori:

- Alocarea costurilor pe proiectele corespunzatoare;
- Criterii de capitalizare care trebuie indeplinite;
- Momentul capitalizarii costurilor.

Productia in curs de executie si Produsele finite sunt incluse in indicatorii financiari cheie in situatiile financiare, astfel ar putea influenta perceptia utilizatorilor situatiilor financiare.

In baza factorilor de mai sus, am considerat ca Productia in curs de executie si Produsele finite sunt asociate cu un risc semnificativ de denaturare in situatiile financiare. Prin urmare, aceasta arie a necesitat o atentie sporita a noastra in cadrul auditului si, ca atare, am considerat ca este un aspect cheie de audit.

Modul de abordare in cadrul misiunii de audit

Procedurile noastre de audit in aceasta arie au inclus, printre altele:

- Obtinerea intelegerii si evaluarii procesului de capitalizare a Productiei in curs de executie a Societatii in raport cu cerintele cadrului relevant de raportare financiara;
- Inspectarea planurilor de dezvoltare si a autorizatiilor de constructie pentru proiectele de dezvoltare imobiliara;
- Pentru un esantion de furnizori, inspectarea contractelor si evaluarea daca cheltuielile aferente indeplinesc criteriile de capitalizare;
- Pentru un esantion de cheltuieli capitalizate, inspectarea alocarii pe proiectele adecvate si evaluarea daca au fost indeplinite criteriile de capitalizare;
- Inspectarea documentatiei justificative pentru achizitiile de terenuri (de exemplu, contracte, facturi de achizitie, extrase de carte funciara) si evaluarea recunoasterii initiale si a clasificarii in raport cu cerintele cadrului de raportare financiara relevant;
- Pentru un esantion de terenuri descarcate din gestiune, evaluarea momentului descarcarii ulterioare pe baza documentatiei relevante (de exemplu, contracte de vanzare, facturi de vanzare, procese verbale de receptie);
- Pentru un esantion de tranzactii de cumparare in jurul sfarsitului exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2020 si 31 decembrie 2019,

evaluarea recunoasterii in exercitiul financiar corect;

- Pentru un esantion de furnizori, obtinerea de confirmari ale datoriilor la 31 decembrie 2019 si 31 decembrie 2020 si ale achizitiilor din cursul anului incheiat la 31 decembrie 2020;
- Evaluarea masurii in care notele explicative referitoare la Productia in curs de executie si Produsele finite ale Societatii prezentate in situatiile financiare includ si descriu in mod corespunzator informatiile cantitative si calitative relevante solicitate de cadrul de raportare financiara aplicabil.

Alte informatii - cifre corespondente

7. Bilantul prescurtat al Societatii la 1 ianuarie 2020, contul de profit si pierdere pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019 si notele explicative aferente acestora prezentate in situatiile financiare anexate nu au fost auditate.

Alte informatii

8. Administratorul este responsabil pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul Administratorului Unic si Raportul Anual 2020, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera acele alte informatii si, cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam niciun fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare, responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ neconcordante cu situatiile financiare sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in cursul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Alte responsabilitati de raportare asupra Altor informatii

In ceea ce priveste Raportul Administratorului Unic am citit si raportam daca Raportul Administratorului Unic este intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul Administratorului Unic pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare;
- b) Raportul Administratorului Unic a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, obținute în cursul auditului, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul Administratorului Unic. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

9. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 și pentru controlul intern pe care conducerea îl considera necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
10. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio alternativă realistă în afara acestora.
11. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

12. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate de fraudă sau de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
13. Ca parte a unui audit efectuat în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și ne menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, 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 baza opiniei noastre. 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 complicitate, fals, omisiuni intenționate, declarații false și eludarea controlului intern.
 - Obținem o înțelegere a controlului intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie cu privire la eficacitatea controlului intern al Societății.
 - Evaluăm gradul de adecvare al politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor de informații aferente realizate de către conducere.
 - Concluzionăm cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea pune în mod semnificativ la îndoială 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 de informații aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.

- Evaluăm în ansamblu prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv prezentările de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.
- 14. Comunicăm cu persoanele responsabile cu guvernanta, printre altele aspecte, cu privire la aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
- 15. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele de etică profesională relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne-ar putea afecta independența și, acolo unde este cazul, măsurile luate pentru a elimina amenințările la adresa independenței sau măsurile de protecție aplicate.
- 16. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările împiedică prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil că beneficiile pentru interesul public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Partenerul misiunii de audit în baza căreia s-a întocmit acest raport al auditorului independent este STRUSEVICI DANIELA.

Pentru și în numele KPMG Audit S.R.L.:

Strusevici Daniela

înregistrat în registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul AF2687

înregistrat în registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul FA9

Timisoara, 30 iunie 2021



Bifati numai
dacă
este cazul:

<input type="checkbox"/>	Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti
<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

34-Societati pe actiuni

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 și 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 Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total	6.904.959
Capital subscris	90.000
Profit/ pierdere	2.169.588

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

MANDRU CATALIN DUMITRU

Semnătura

Semnătura electronica

FORMULAR NEVALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

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

S.C. KPMG AUDIT S.R.L.

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)				
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
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	3.704.806
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	0	15.328
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	18.484.256	3.720.838
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (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	63.916,9
II.CREANȚE				
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	2.792.996
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	1.643.864	2.792.996
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	0	
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	67.667.731
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	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		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (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	56.095.05
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	-12.475.080	11.572.692
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	6.009.176	15.293.530
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (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		8.388.571
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	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		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
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	4.645.331
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	3.501.672	2.169.588
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		35.689
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	6.009.176	6.904.959
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	6.009.176	6.904.959

*) 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 și prenumele

MANDRU CATALIN DUMITRU

Semnătura

**FORMULAR
NEVALIDAT**

INTOCMIT,

Numele și prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de înregistrare în 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)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	14.798.060	19.596.106
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	02	1.510.460	19.610.511
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03	03	13.290.709	
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04	04	3.109	14.4
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	22.177.099
Sold D	07	08	0	0
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	08	09		
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		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	12	13	695.508	429.217
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	13	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	15	16	31.775.573	42.202.422
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	16	17	3.662.100	18.912.236
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		51.375
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	21	22	288.580	804.144
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	20.629
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		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	27	28		3.000

b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	28	29		3.000
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	29	30		
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	30	31	14.546.008	19.728.726
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	18.577.131
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		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	34	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	35	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	36	37	1.197.701	805.793
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	37	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	38	40		
- Venituri (ct.7812)	39	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	40	42	27.628.319	39.777.037
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	41	43	4.147.254	2.425.385
- Pierdere (rd. 42 - 16)	42	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	43	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	44	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	45	47		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	47	49		
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		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	50	52	3.562	29.506
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	51	53		
- Cheltuieli (ct.686)	52	54		
- Venituri (ct.786)	53	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	54	56		7.194
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	55	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	56	58	77.538	13.755
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	57	59	77.538	20.949
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	58	60	0	8.557
- Pierdere (rd. 59 - 52)	59	61	73.976	0

VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	60	62	31.779.135	42.231.928
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	61	63	27.705.857	39.797.986
19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	62	64	4.073.278	2.433.942
- Pierdere (rd. 63 - 62)	63	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	64	66	571.606	264.354
21. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	65	67		
22. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	66	68		
23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	67	69	3.501.672	2.169.588
- 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 colaborării”, 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,

INTOCMIT,

Numele și prenumele

MANDRU CATALIN DUMITRU

Numele și prenumele

ENE OANA VIOLETA

Semnătura

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

**FORMULAR
NEVALIDAT**

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

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 -

I. Date privind rezultatul inregistrat		Nr.rd. OMF nr.58/ 2021	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A			B	1		2
Unitați care au inregistrat profit		01	01	1		2.169.588
Unitați care au inregistrat pierdere		02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere		03	03			
II Date privind platile restante			Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A			B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)		04	04			
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)		05	05			
- peste 30 de zile		06	06			
- peste 90 de zile		07	07			
- peste 1 an		08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)		09	09			
- 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			
III. Numar mediu de salariatii			Nr. rd.	31.12.2019		31.12.2020
A			B	1		2
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
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante					Nr. rd.	Sume (lei)
A					B	1
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:				22	21	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat				23	22	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat				24	23	

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2019	31.12.2020
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2019	31.12.2020
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2019	31.12.2020
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	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 parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri 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	1.280.485
- 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		0
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	1.498.303
- 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	1.491.733
- 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	14.208
- 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		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	54.030	34.633
- în lei (ct. 5311)	99	85	54.030	34.633
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	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		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	31.018.164	64.483.612
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</u> sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie 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	55.391.080
- 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	71.403
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	87.139	22.071
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	6.122	22.071
- datorii fiscale in legatura cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	81.017	
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii in legatura 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 actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119	5.544.211	8.526.703
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120	5.544.211	332.751
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		8.193.952

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122			2.335	
-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	
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2019		31.12.2020	
A		B	1		2	
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2019		31.12.2020	
A		B	1		2	
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2019		31.12.2020	
A		B	1		2	
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2019		31.12.2020	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	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	190	95,00	85.500	95,00
- deținut de alte entități	171	152	10	5,00	4.500	5,00
			Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B		2019	2020	
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:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrative teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
			Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B		2019	2020	
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:	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 administrative 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 administrative teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165				
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat			Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B		2019	2020	
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)				

XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2019	2020
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	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 *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	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	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

MANDRU CATALIN DUMITRU

Semnatura _____

**FORMULAR
NEVALIDAT****INTOCMIT,**

Numele și prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura _____

Nr. de înregistrare în 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 reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înainte de deducerea 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 cooperăției.

SITUATIA ACTIVEI 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
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01	2.369	872		X	3.241
Alte imobilizari	02				X	
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	03				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05	2.369	872		X	3.241
II.Imobilizari corporale						
Terenuri	06	18.231.308		18.231.308	X	0
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	0	2.417.687			2.417.687
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13					
Investitii imobiliare in curs de executie	14	8.973	396.054	405.027		0
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	18.535.538	4.766.442	19.516.984		3.784.996
III.Imobilizari financiare	17	2.733	12.686	91	X	15.328
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	18.540.640	4.780.000	19.517.075		3.803.565

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
I.Imobilizari necorporale					
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				
TOTAL (rd.19+20+21)	22	2.369	338	170	2.537
II.Imobilizari corporale					
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				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	51.283	121.335	92.427	80.191
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	53.652	121.673	92.597	82.728

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	32				
Alte imobilizari	33				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	34				
TOTAL (rd.32 la 34)	35				
II.Imobilizari corporale					
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				
TOTAL (rd. 36 la 44)	45				
III.Imobilizari financiare					
46					
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	47				

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

MANDRU CATALIN DUMITRU

Semnătura _____

Numele si prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

FORMULAR
NEVALIDAT

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, fisierul 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-negru, lizibil".

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 ¹⁾ încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent ²⁾, 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 ³⁾ „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 reîntorc 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

1 (ultimul rand sau nr.cr. rand necompletat)		
Nr.cr.	Cont	Suma
1		

-

+

Salt

QUALIS PROPERTIES S.A.

SITUATII FINANCIARE

**Intocmite in conformitate cu
Ordinul Ministrului Finantelor Publice
nr.1802/2014 cu modificarile ulterioare,
la data si pentru exercitiul financiar
incheiat la 31 DECEMBRIE 2020**

CUPRINS:	Pagina
Situatii financiare	
Bilantul	3 - 5
Contul de profit si pierdere	6 - 7
Note explicative la situatiile financiare	8 - 44
Raportul Anual al administratorului unic	45 - 55

Nota: Situatiile financiare sunt insotite de Raportul administratorilor/Directoratului, Formularul 30 – Date informative si Formularul 40 - Situatia activelor imobilizate; aceste documente nu fac parte din situatiile financiare si nu sunt incluse in acest document.

**BILANȚUL PRESCURTAT
 la data de 31 decembrie 2020**

- lei -

Denumirea elementului		Nr. rd.	Sold la:	
			1 ianuarie 2020 (neauditat)	31 decembrie 2020
A		B	1	2
A.	ACTIVE IMOBILIZATE			
	I. IMOBILIZARI NECORPORALE (ct. 201 + 203 + 205 + 206 + 2071 + 4094 + 208 - 280 - 290-4904)	01		704
	II. IMOBILIZARI CORPORALE (ct. 211 + 212 + 213 + 214 + 215 + 216 + 217 + 223 + 224 + 227 + 231 + 235 + 4093 - 281 - 291 - 2931 - 2935-4903)	02	18.484.256	3.704.806
	III. IMOBILIZARI FINANCIARE (ct. 261 + 262 + 263 + 265 + 267* - 296*)	03		15.328
	ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	18.484.256	3.720.838
B.	ACTIVE CIRCULANTE			
	I. STOCURI (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	15.755.417	63.916.912
	II. CREANTE 1. (Sumele care urmeaza sa fie incasate dupa o perioada mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element) (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)	06a	1.643.864	2.792.996
	2. Creante reprezentand dividende repartizate in cursul exercitiului financiar (ct. 463)	06b		
	TOTAL (rd. 06a + 06b)	06	1.643.864	2.792.996
	III. INVESTITII PE TERMEN SCURT (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct. 508 + 5113 + 5114 - 591 - 595 - 596 - 598)	07		
	IV. CASA SI CONTURI LA BANCI (din ct. 508 + ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	08	1.143.803	957.823
	ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	09	18.543.084	67.667.731
C.	CHELTUIELI IN AVANS (ct. 471) (rd. 11+12)	10		
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (din ct. 471*)	11		
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (din ct. 471*)	12		
D.	DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PAN LA UN AN (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)	13	31.018.164	56.095.039
E.	ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 09 + 11 - 13 - 20 - 23 - 26)	14	(12.475.080)	11.572.692

Notele de la 1 la 23 fac parte integranta din situatiile financiare.

[Numele Intreg al Societatii]
BILANT la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in le ("RON"), daca nu este specificat altfel)

F.	TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04 + 12 + 14)	15	6.009.176	15.293.530
G.	DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (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)	16		8.388.571
H.	PROVIZIOANE (ct. 151)	17		
I.	VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28), din care:	18		
	1. Subventii pentru investitii (ct. 475), (rd. 20 + 21):	19		
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (din ct. 475*)	20		
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (din ct. 475*)	21		
	2. Venituri inregistrate in avans (ct. 472), (rd. 23 + 24):	22		
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (din ct. 472*)	23		
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (din ct. 472*)	24		
	3. Venituri in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct. 478), (rd. 26 + 27):	25		
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (din ct. 478*)	26		
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (din ct. 478*)	27		
	Fond comercial negativ (ct. 2075)	28		
J.	CAPITAL SI REZERVE			
	I. CAPITAL (rd. 30 + 31 + 32 + 33 + 34), din care:	29	200	90.000
	1. Capital subscris varsat (ct. 1012)	30	200	90.000
	2. Capital subscris nevarsat (ct. 1011)	31		
	3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	32		
	4. Patrimoniul institutelor nationale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	33		
	5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	34		
	II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	35		
	III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	36		
	IV. REZERVE (ct. 106)	37	40	35.729
	Actiuni proprii (ct. 109)	38		
	Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	39		
	Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	40		
	V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A) (ct. 117)	41	2.507.264	4.645.331
		SOLD C		
		SOLD D		
	VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR (ct. 121)	43	3.501.672	2.169.588
		SOLD C		
		SOLD D		
	Repartizarea profitului (ct. 129)	45		35.689
	CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29 + 35 + 36 + 37 - 38 + 39 - 40 + 41 - 42 + 43 - 44 - 45)	46	6.009.176	6.904.595
	Patrimoniul public (ct. 1016)	47		
	Patrimoniu privat (ct. 1017)	48		
	CAPITALURI - TOTAL (rd. 46 + 47 + 48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	49	6.009.176	6.904.959

Notele de la 1 la 23 fac parte integranta din situatiile financiare.

[Numele Intreg al Societatii]
BILANT la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in le ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Situatiile financiare de la pagina 3 la pagina 44 au fost aprobate si semnate de catre administrator la data de 29 iunie 2021.

Administrator,
Catalin Mandru

Intocmit,
Violeta Ene, Director Economic

Semnatura

Semnatura

[Numele Intreg al Societatii]
CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

- lei -

Denumirea indicatorilor		Nr. rd.	Exercitiul financiar	
			2019 (neauditat)	2020
A		B	1	2
1.	Cifra de afaceri neta (rd. 02 + 03 - 04 + 06)	01	14.798.060	19.596.106
	Productia vanduta (ct. 701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708)	02	1.510.460	19.610.511
	Venituri din vanzarea marfurilor (ct. 707)	03	13.290.709	0
	Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04	3.109	14.405
	Venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct. 7411)	06		
2.	Venituri aferente costului productiei in curs de executie (ct. 711 + 712)	07	16.282.005	22.177.099
	Sold C	08		
	Sold D	08		
3.	Venituri din productia de imobilizari necorporale si corporale (ct. 721 + 722)	09		
4.	Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale (ct. 755)	10		
5.	Venituri din productia de investitii imobiliare (ct. 725)	11		
6.	Venituri din subventii de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12		
7.	Alte venituri din exploatare (ct. 751+ 758 + 7815)	13	695.508	429.217
	- din care, venituri din fondul comercial negativ (ct. 7815)	14		
	- din care, venituri din subventii pentru investitii (ct. 7584)	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd. 01 + 07 - 08 + 09 + 10 + 11 + 12 + 13)		16	31.775.573	42.202.422
8.	a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile (ct. 601 + 602)	17	3.662.100	18.912.236
	Alte cheltuieli materiale (ct. 603 + 604 + 606 + 608)	18	3.303	48.204
	b) Alte cheltuieli externe (cu energie si apa) (ct. 605)	19	86.698	184.603
	c) Cheltuieli privind marfurile (ct. 607)	20	8.996.685	25.997
	Reduceri comerciale primite (ct. 609)	21		51.375
9.	Cheltuieli cu personalul (rd. 23 + 24), din care:	22	288.580	804.144
	a) Salarii si indemnizatii (ct. 641 + 642 + 643 + 644)	23	281.350	783.515
	b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala (ct. 645 + 646)	24	7.230	20.629
10.	a) Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale (rd. 26 - 27)	25	44.945	121.502
	a.1) Cheltuieli (ct. 6811 + 6813 + 6817 + din ct. 6818)	26	44.945	121.502
	a.2) Venituri (ct. 7813+ din ct. 7818)	27		
	b) Ajustari de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	28		3.000
	b.1) Cheltuieli (ct. 654 + 6814 + din ct. 6818)	29		3.000
	b.2) Venituri (ct. 754 + 7814 + din ct. 7818)	30		
11.	Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	31	14.546.008	19.728.726
	11.1. Cheltuieli privind prestatiile externe (ct. 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628)	32	12.886.777	18.577.131
	11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate; cheltuieli reprezentand transferuri si contributii datorate in baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	33	461.530	345.802
	11.3. Cheltuieli cu protectia mediului inconjurator (ct. 652)	34		
	11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale (ct. 655)	35		
	11.5. Cheltuieli privind calamitatile si alte evenimente similare (ct. 6587)	36		
	11.6. Alte cheltuieli (ct. 651 + 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	37	1.197.701	805.793
	Ajustari privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39		

Notele de la 1 la 23 fac parte integranta din situatiile financiare.

[Numele Intreg al Societatii]
CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

	- Cheltuieli (ct. 6812)	40		
	- Venituri (ct. 7812)	41		
	CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21 + 22 + 25 + 28 + 31 + 39)	42	27.628.319	39.777.037
	PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:		4.147.254	2.425.385
	- Profit (rd. 16 - 42)	43		
	- Pierdere (rd. 42 - 16)	44		
12.	Venituri din interese de participare (ct. 7611 + 7612 + 7613)	45		
	- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	46		
13.	Venituri din dobanzi (ct. 766)	47		
	- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	48		
14.	Venituri din subventii de exploatare pentru dobanda datorata (ct. 7418)	49		
15.	Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)	50	3.562	29.506
	- din care, venituri din alte imobilizari financiare (ct. 7615)	51		
	VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 45 + 47 + 49 + 50)	52	3.562	29.506
16.	Ajustari de valoare privind imobilizarile financiare si investitiile financiare detinute ca active circulante (rd. 54 - 55)	53		
	- Cheltuieli (ct. 686)	54		
	- Venituri (ct. 786)	55		
17.	Cheltuieli privind dobanzile (ct. 666*)	56		7.194
	- din care, cheltuielile in relatia cu entitatile afiliate	57		
18.	Alte cheltuieli financiare (ct. 663 + 664 + 665 + 667 + 668)	58	77.538	13.755
	CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 53 + 56 + 58)	59	77.538	20.949
	PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(A):			8.557
	- Profit (rd. 52 - 59)	60		
	- Pierdere (rd. 59 - 52)	61	73.976	
	VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62	31.779.135	42.231.928
	CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63	27.705.857	39.797.986
19.	PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(A)			
	- Profit (rd.62 - 63)	64	4.073.278	2.433.942
	- Pierdere (rd. 63 - 62)	65		
20.	Impozitul pe profit (ct. 691)	66	571.606	264.354
21.	Impozitul specific unor activitati (ct.695)	67		
22.	Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	68		
23.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR:		3.501.672	2.169.588
	- Profit (rd. 64 – 65 - 66 – 67 - 68)	69		
	- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 -64)	70		

Situatiile financiare de la pagina 3 la pagina 44 au fost aprobate si semnate de catre administrator la data de 29 iunie 2021.

Administrator,
Catalin Mandru

Intocmit,
Violeta Ene, Director Economic

Qualis Properties S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in lei("RON"), daca nu este specificat altfel)

NOTA 1: INFORMATII DESPRE SOCIETATE

Qualis Properties S.A. ("Societatea") este o societate pe actiuni infiintata in 16.02.2017, sediul social fiind inregistrat la adresa Strada Transilvaniei, nr. 21, Brasov, Jud. Brasov, Romania. Societatea este inregistrata la Registrul Comertului cu numarul J8/271/16.02.2017.

Principala activitate a societatii este dezvoltarea de proiecte rezidentiale in zona municipiului Brasov, pentru clientii de pe piata interna, conform cod CAEN 4110 – Dezvoltare (promovare) imobiliara.

Obligatiunile emise de Societate in cursul anului 2021 (a se vedea Nota 19), sunt admise la tranzactionare la BVB, segment MTS, categorie AeRO Standard, cod ISIN ROGTMLWT0Y67, cu simbol de piata „QUAL24E”.

NOTA 2: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

2.1. Bazele intocmirii situatiilor financiare

Acestea sunt situatiile financiare ale Societatii Qualis Properties S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020 intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata 2008), cu modificarile ulterioare
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare („OMFP 1802/2014”)

Politicele contabile adoptate pentru intocmirea si prezentarea situatiilor financiare sunt in conformitate cu principiile contabile prevazute de OMFP 1802/2014.

Aceste situatii financiare cuprind:

- Bilant prescurtat;
- Cont de profit si pierdere;
- Note explicative la situatiile financiare.

Societatea nu are filiale care sa faca necesara consolidarea.

Inregistrarile contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in lei (“RON”).

Societatea a depus la Ministerul Finantelor Publice anterior, in data de 30 martie 2021, un set de situatii financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020. Urmare a constatarii unor erori in acele situatii financiare depuse anterior Societatea a solicitat Ministerului Finantelor Publice si a obtinut permisiunea de a redepune situatiile financiare corectate pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020. Acestea sunt situatiile financiare care urmeaza a fi redepuse la Ministerul Finantelor Publice. De asemenea, in baza anuntului postat pe site la BVB si a calendarului financiar publicat, Societatea va republica situatiile financiare si raportul anual pana la data de 30 iunie 2021.

Situatiile financiare anexate nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De asemenea, situatiile financiare nu sunt menite sa prezinte rezultatul operatiunilor, fluxurile de trezorerie si un set complet de note la situatiile financiare in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De aceea, situatiile financiare anexate nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

Qualis Properties S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in lei("RON"), daca nu este specificat altfel)

2.2. Principii contabile semnificative

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

Principiul continuitatii activitatii

Societatea isi va continua in mod normal functionarea fara a intra in stare de lichidare sau reducere semnificativa a activitatii.

Principiul permanentei metodelor

Societatea aplica consecvent de la un exercitiu financiar la altul politicile contabile si metodele de evaluare.

Principiul prudentei

La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoasterea si evaluarea s-a realizat pe o bază prudent si, în special:

- a) în contul de profit si pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilanțului;
- b) datoriile aparute in cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului si data întocmirii acestuia;
- c) deprecierea au fost recunoscute, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilitatii de angajamente

Efectele tranzactiilor si ale altor evenimente au fost recunoscute atunci cand tranzactiile si evenimentele s-au produs (si nu pe masura ce numerarul sau echivalentul sau a fost încasat sau plătit) si au fost înregistrate in contabilitate si raportate in situatiile financiare ale perioadelor aferente.

Au fost luate in considerare toate veniturile si cheltuielile exercitiului, fara a se tine seama de data incasarii sau efectuării plății.

Veniturile si cheltuielile care au rezultat direct si concomitent din aceeași tranzactie au fost recunoscute simultan in contabilitate, prin asocierea directa între cheltuielile si veniturile aferente, cu evidentierea distinctas a acestor venituri si cheltuieli.

Principiul intangibilitatii

Bilanțul de deschidere al exercitiului financiar corespunde cu bilanțul de inchidere al exercitiului financiar precedent.

Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si pasiv

In vederea stabilirii valorii corespunzatoare unei pozitii din bilant s-a determinat separat valoarea fiecaror componente ale elementelor de active si de datorii.

Principiul necompensarii

Valorile elementelor ce reprezinta active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezinta datorii, respectiv veniturile cu cheltuielile.

Contabilizarea si prezentarea elementelor din situatiile financiare tinand cont de fondul economic al tranzactiei sau al angajamentului in cauza

Inregistrarea in contabilitate si prezentarea in situatiile financiare a operatiunilor economico-financiare reflecta realitatea economica a acestora, punand in evidenta drepturile si obligatiile, precum si riscurile asociate acestor operatiuni.

Principiul evaluarii la cost de achizitie sau cost de productie

Qualis Properties S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei("RON"), daca nu este specificat altfel)

Elementele prezentate in situatiile financiare au fost evaluate pe baza principiului costului de achizitie sau al costului de productie, care a fost determinat in baza politicilor contabile descrise in situatiile financiare.

Principiul pragului de semnificatie

Entitatea se poate abate de la cerintele cuprinse in reglementarile contabile aplicabile referitoare la prezentarile de informatii si publicare, atunci cand efectele respectarii lor sunt nesemnificative.

2.3. Moneda de raportare

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala („RON”). Contabilitatea operatiunilor efectuate in valuta se tine atat in moneda nationala, cat si in valuta. Elementele incluse in aceste situatii sunt prezentate in lei romanesti.

2.4. Situatii comparative

Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2020 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare ale exercitiului financiar precedent, cu exceptia aspectelor prezentate la Nota 21 Corectarea erorilor contabile. In cazul in care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat si argumentat in notele explicative, fara a modifica cifrele comparative aferente anului precedent – a se vedea Nota 21.

2.5. Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situatiilor financiare in conformitate cu OMF 1802/2014, cu modificarile ulterioare, presupune efectuarea de catre conducere a unor estimari si presupuneri care influenteaza valorile raportate ale activelor si datoriilor si prezentarea activelor si datoriilor contingente la data situatiilor financiare, precum si valorile veniturilor si cheltuielilor din perioada de raportare. Rezultatele reale pot fi diferite de cele estimate. Aceste estimari sunt revizuite periodic si, daca sunt necesare ajustari, acestea sunt inregistrate in contul de profit si pierdere in perioada cand acestea devin cunoscute.

2.6. Continuitatea activitatii

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii, conducerea analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

2.7. Conversii valutare

Tranzactiile realizate in valuta sunt inregistrate initial la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Nationala a Romaniei de la data tranzactiei.

La data bilantului elementele monetare exprimate in valuta si creantele si datoriile exprimate in lei a caror decontare de face in functie de cursul unei valute se evalueaza si se prezinta in situatiile financiare anuale la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data incheierii exercitiului financiar.

Castigurile si pierderile din diferentele de curs valutar, realizate si nerealizate, intre cursul de schimb al pietei valutare, comunicat de Banca Nationala a Romaniei de la data inregistrarii creantelor sau datoriilor in valuta si a celor exprimate in lei a decontare de face in functie de cursul unei valute, sau cursul la care acestea sunt inregistrate in contabilitate si cursul de schimb de la data incheierii exercitiului financiar, sunt inregistrate in contul de profit si pierdere al exercitiului financiar respectiv.

Qualis Properties S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in lei("RON"), daca nu este specificat altfel)

Elementele nemonetare achizitionate cu plata in valuta si inregistrate la cost istoric (imobilizari, stocuri) se prezinta in situatiile financiare anuale utilizand cursul de schimb valutar de la data efectuării tranzactiei. Elementele nemonetare achizitionate cu plata in valuta si inregistrate la valoarea justa (de exemplu, imobiliarile corporale reevaluate) se prezinta in situatiile financiare anuale la aceasta valoare.

Cursurile de schimb RON/USD si RON/EUR comunicate de Banca Nationala a Romaniei la 31 decembrie 2020 si 31 decembrie 2019, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
RON/USD	3,9660	4,2608
RON/EUR	4,8694	4,7793

2.8. Imobilizari necorporale

Imobiliarile necorporale sunt evaluate la cost mai putin amortizarea cumulata si pierderile cumulate din depreciere.

Imobiliarile necorporale sunt amortizate folosind metoda de amortizare liniara pe durata de utilizare, intre 1 si 10 ani.

2.9. Imobilizari corporale

Costul

Costul initial al imobiliarilor corporale achizitionate consta in pretul de achizitie, incluzand taxele de import sau taxele de achizitie nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obtinerea de autorizatii si alte cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobiliarilor corporale si orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul si in conditiile de functionare. Reducerile comerciale primite ulterior facturarii unor imobiliarilor corporale si necorporale identificabile reprezinta venituri in avans (contul 475 „Subventii pentru investitii »), fiind reluate in contul de profit si pierdere pe durata de viata ramasa a imobiliarilor respective. Reducerile comerciale primite ulterior facturarii unor imobiliarilor corporale si necorporale care nu pot fi identificabile reprezinta venituri ale perioadei (contul 758 „Alte venituri din exploatare »). Reducerile comerciale inscrise pe factura de achizitie care acopera in totalitate contravaloarea imobiliarilor achizitionate se inregistreaza in contabilitate la valoarea justa, pe seama veniturilor in avans (contul 475 „Subventii pentru investitii »), veniturile in avans aferente acestor imobiliarilor reluandu-se in contul de profit si pierdere pe durata de viata a imobiliarilor respective.

Costul unei imobiliarilor corporale construite in regie proprie este determinat folosind aceleasi principii ca si pentru un activ achizitionat. Astfel, daca entitatea produce active similare, in scopul comercializarii, in cadrul unor tranzactii normale, atunci costul activului este de obicei acelasi cu costul de construire a celui activ destinat vanzarii. Prin urmare, orice profituri interne sunt eliminate din calculul costului acestui activ. In mod similar, cheltuiala reprezentand rebuturi, manopera sau alte resurse peste limitele acceptate ca fiind normale, precum si pierderile care au aparut in cursul constructiei in regie proprie a activului nu sunt incluse in costul activului. Costurile îndatorării atribuibile activelor cu ciclu lung de fabricatie (definite ca active care solicita in mod necesar o perioada substantiala de timp, respectiv mai mare de un an, pentru a fi gata in vederea utilizarii sale prestabilite sau pentru vanzare) sunt incluse în costurile de productie ale acestora, in masura in care sunt legate de perioada de productie. In costurile îndatorării se include dobanda la capitalul imprumutat pentru finanțarea achizitiei, constructiei sau productiei de active cu ciclu lung de fabricatie. Cheltuielile reprezentand diferente de curs valutar constituie cheltuiala a perioadei

In costul initial al unei imobiliarilor corporale se includ si costurile estimate initial cu demontarea si mutarea acesteia la scoaterea din evidenta, precum si cu restaurarea amplasamentului pe care este pozitionata imobiliarile, atunci cand aceste sume pot fi estimate credibil si Societatea are o obligatie legata de demontare, mutare a imobiliarilor corporale si de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea si mutarea imobiliarilor corporale, precum si cele cu restaurarea amplasamentului, se recunosc in valoarea activului imobilizat, in corespondenta cu un cont de provizioane.

Qualis Properties S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei("RON"), daca nu este specificat altfel)

In cazul in care o cladire este demolată pentru a fi construita o alta, cheltuielile cu demolarea si cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a cladirii demolate sau costul activului respectiv, atunci cand acesta este evidentiat ca stoc, sunt recunoscute după natura lor, fara a fi considerate costuri de amenajare a amplasamentului. O imobilizare corporala trebuie prezentata in bilant la valoarea de intrare, mai puțin amortizarea cumulata si orice pierderi din depreciere cumulate.

Cheltuielile ulterioare efectuate in legatura cu o imobilizare corporala sunt cheltuieli ale perioadei in care au fost efectuate sau majoreaza valoarea imobilizarii respective, in functie de beneficiile economice aferente acestor cheltuieli, potrivit criteriilor generale de recunoastere. Sunt recunoscute ca o componenta a activului, sub forma cheltuielilor ulterioare, investitiile efectuate la imobilizari corporale care au ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ale acestora si care conduc la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial. Obtinerea de beneficii se poate realiza fie direct prin cresterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de intretinere si functionare.

Cheltuielile efectuate in legatura cu imobilizarile corporale utilizate in baza unui contract de inchiriere, locatie de gestiune, administrare sau alte contracte similare se evidentiaza, la imobilizari corporale sau drept cheltuieli in perioada in care au fost efectuate, in functie de beneficiile economice aferente, similar cheltuielilor efectuate in legatura cu imobilizarile corporale proprii.

In cazul inlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunoaste costul inlocuirii partiale, valoarea contabila a partii inlocuite fiind scoasa din evidenta, cu amortizarea aferenta, daca informatiile necesare sunt disponibile si sunt indeplinite criteriile de recunoastere pentru imobilizarile corporale.

Terenuri

Terenurile achizitionate spre dezvoltare imobiliara in scopul vanzarii asamblului imobiliar se recunosc in momentul achizitiei ca si Materii prime. Acesta se consuma in momentul demararii constructiilor, costul acestuia capitalizandu-se in contul 331 „Productie in curs de executie”. A se vedea nota 2.13 pentru politica de contabilizare a stocurilor. Terenurile achizitionate in scopul dezvoltarii imobiliare spre inchiriere sunt prezentate ca si Investitii imobiliare, aceleasi tratament aplicandu-se si avansurilor aferente pentru achizitionarea terenurilor.

Investitii imobiliare

Investitia imobiliara este proprietatea (un teren sau o cladire – ori o parte a unei cladiri – sau ambele) detinuta mai degraba pentru a obtine venituri din chirii sau pentru cresterea valorii capitalului, ori ambele, decat pentru a fi utilizata in producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori in scopuri administrative sau fi vanduta pe parcursul desfasurarii normale a activitatii.

La data achizitiei Societatea stabileste pe baza politicilor contabile si a rationamentului profesional, care dintre proprietatile imobiliare detinute indeplinesc conditiile pentru a fi incadrate la investitii imobiliare. Transferurile in sau din categoria investitiilor imobiliare se face daca si numai daca exista o modificare a utilizarii, evidentiata de inceperea utilizarii de catre posesor, pentru un transfer din categoria investitiilor imobiliare in categoria proprietatilor imobiliare utilizate de posesor; incheierea utilizarii de catre posesor, pentru un transfer din categoria proprietatilor imobiliare utilizate de posesor in categoria investitiilor imobiliare.

In cazul in care Societatea decide sa cedeze o investitie imobiliara, cu sau fara amenajari suplimentare, entitatea continua sa trateze proprietatea imobiliara ca investitie imobiliara pana in momentul in care aceasta este scoasa din evidenta.

Dupa cum este mentionat mai sus, terenurile achizitionate in scopul dezvoltarii imobiliare spre inchiriere sunt prezentate ca si Investitii imobiliare, aceleasi tratament aplicandu-se si avansurilor pentru achizitionarea terenurilor.

Imobilizari detinute în baza unui contract de leasing

Notele de la 1 la 23 fac parte integranta din situatiile financiare.

Qualis Properties S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei("RON"), daca nu este specificat altfel)

Contractele de leasing financiar, care transfera Societatii cea mai mare parte din riscurile si beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra activelor, sunt capitalizate la data inceperii leasingului la valoarea de achizitie a mijloacelor fixe finantate prin leasing. Activele capitalizate in cadrul unui contract de leasing financiar sunt amortizate pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similare. Celelalte contracte de leasing sunt clasificate ca si leasing opeational.

Amortizarea

Amortizarea valorii activelor imobilizate cu durate limitate de utilizare economica reprezinta alocarea sistematica a valorii amortizabile a unui activ pe intreaga durata de utilizare economica. Valoarea amortizabila este reprezentata de cost.

Amortizarea imobilizarilor corporale se calculeaza incepand cu luna urmatoare punerii in functiune si pana la recuperarea integrala a valorii lor de intrare. La stabilirea amortizarii imobilizarilor corporale sunt avute in vedere duratele de utilizare economica si conditiile de utilizare a acestora.

In cazul in care imobilizarile corporale sunt trecute in conservare entitatea inregistreaza o cheltuiala corespunzatoare ajustarii pentru deprecierea constatata.

Amortizarea este calculata folosind metoda amortizarii liniare pe intreaga durata de viata a activelor. Investițiile efectuate la imobilizările corporale utilizate în baza unui contract de închiriere, locație de gestiune, administrare sau alte contracte similare se supun amortizării pe durata contractului respectiv.

Terenurile nu se amortizeaza.

Duratele de viata pentru pricipalele categorii de imobilizari corporale sunt prezentate in tabelul de mai jos.

Tip	Ani
Cladiri	8-12
Masini de productie si vehicule de transport	2-6
Mobilier, aparatura birotica si alte imobilizari corporale	2-9

Revizuirea duratei de amortizare poate fi justificata de o modificare semnificativa a conditiilor de utilizare, precum si in cazul efectuării unor investitii sau reparatii, altele decat cele determinate de intretinerile curente, sau invecchirea unei imobilizari corporale. De asemenea, in cazul in care imobilizarile corporale sunt trecute in conservare, folosirea lor fiind intrerupta pe o perioada indelungata, poate fi justificata revizuirea duratei de amortizare. Atunci cand elementele care au stat la baza stabilirii initiale a duratei de utilizare economica s-au modificat, Societatea stabileste o noua perioada de amortizare. Modificarea duratei de utilizare economica reprezinta modificare de estimare contabila.

Cedarea si casarea

O imobilizare corporala este scoasa din evidenta la cedare sau casare, atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobilizari corporale, sunt evidentiate distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobilizarii si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

In scopul prezentarii in contul de profit si pierdere, castigurile sau pierderile obtinute in urma casarii sau cedarii unei imobilizari corporale se determina ca diferenta intre veniturile generate de scoaterea din evidenta si valoarea sa neamortizata, inclusiv cheltuielile ocazionale de aceasta si trebuie prezentate ca valoare neta, ca venituri sau cheltuieli, dupa caz, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare".

Compensatii de la terti

Qualis Properties S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in lei("RON"), daca nu este specificat altfel)

In cazul distrugerii totale sau partiale a unor imobilizari corporale, creantele sau sumele compensatorii incasate de la terti, legate de acestea, precum si achizitionarea sau constructia ulterioara de active fiind operatiuni economice distincte se inregistreaza ca atare pe baza documentelor justificative.

Astfel, deprecierea activelor se evidentiaza la momentul constatarii acesteia, iar dreptul de a incasa compensatiile se evidentiaza pe seama veniturilor conform contabilitatii de angajamente, in momentul stabilirii acestuia.

2.10. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare se inregistreaza initial la costul de achizitie.

Imobilizarile financiare se inregistreaza ulterior la valoarea de intrare mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare; ajustarile pentru pierderi de valoare se recunosc pe seama contului de profit si pierdere in cazul imobilizarilor financiare altele decat cele reprezentate de certificate verzi a caror tranzactionare este amanata conform Legii 220/2008, care se recunosc pe seama veniturilor inregistrate in avans.

2.11. Vanzarea si inchirierea unui activ pe termen lung

Vanzarile unui activ pe termen lung, cu inchirierea ulterioara a acestuia de la locator este contabilizata diferit in functie de tipul contractului de leasing incheiat intre parti :

- in cazul unui contract de leasing financiar, nu se inregistreaza vanzarea mijlocului fix, nefiind indeplinite conditiile de recunoastere ale veniturilor, iar respectiva tranzactie este o tranzactie de finantare. Ca urmare, se evidentiaza in contabilitate finantarea locatarului de catre locator (ex: intrarea de numerar si datoria pe termen lung)
- in cazul unui contract de leasing operational, locatarul contabilizeaza o tranzactie de vanzare cu inregistrarea scoaterii din evidenta a activului, cat si cheltuiala cu ratele de leasing lunare conform contractului.

2.12. Deprecierea activelor imobilizate

Determinarea pierderilor din depreciere

Valoarea recuperabila a activelor imobilizate corporale si necorporale este considerata valoarea cea mai mare dintre valoarea justa mai putin costurile de vanzare si valoarea de utilizare. Estimarea valorii de utilizare a unui activ implica actualizarea fluxurilor de trezorerie viitoare estimate utilizand o rata de actualizare inainte de impozitare care reflecta evaluarile curente de piata cu privire la valoarea in timp a banilor si riscurile specifice activului. In cazul unui activ care nu genereaza independent fluxuri de trezorerie semnificative, valoarea recuperabila este determinata pentru unitatea generatoare de trezorerie careia activul ii apartine.

Valoarea contabila a activelor imobilizate ale Societatii este analizata la data fiecarui bilant pentru a determina daca exista pierderi din depreciere. Daca o asemenea pierdere din depreciere este probabila, este estimata valoarea pierderilor din depreciere.

Corectarea valorii imobilizarilor necorporale si corporale si aducerea lor la nivelul valorii de inventar se efectueaza, in functie de tipul de depreciere existenta, fie prin inregistrarea unei amortizari suplimentare, in cazul in care se constata o depreciere ireversibila, fie prin constituirea sau suplimentarea ajustarilor pentru depreciere, in cazul in care se constata o depreciere reversibila a acestora.

Reluarea ajustarilor pentru pierderi din depreciere

O ajustare pentru depreciere a imobilizarilor este reluata in cazul in care s-a produs o schimbare a estimarilor utilizate pentru a determina valoarea recuperabila.

Qualis Properties S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in lei("RON"), daca nu este specificat altfel)

O ajustare pentru depreciere poate fi reluata in masura in care valoarea contabila a activului nu depaseste valoarea recuperabila, mai putin amortizarea, care ar fi fost determinata daca ajustarea pentru depreciere nu ar fi fost recunoscuta.

2.13. *Stocuri*

Principalele categorii de stocuri sunt materiile prime, productia in curs de executie si produsele finite . Stocurile Societatii sunt active cu ciclu lung de fabricatie, destinate vanzarii - ansambluri sau complexuri de locuinte, . La categoria stocuri se prezinta si avansurile platite catre furnizori pentru achizitia terenurilor si a stocurilor de materiale pentru constructii.

Terenurile achizitionate spre dezvoltare imobiliara in scopul vanzarii asamblului imobiliar se recunosc la stocuri – materie prima la achizitie. Acestea se consuma in momentul demararii constructiilor, costul acestora capitalizandu-se in contul 331 „Productie in cust de executie

Infrastructura donata catre primarii avand ca si scop sosele, se recunoaste in costul de constructie al imobilelor.

Infrastructura de electrificare a complexelor imobiliare, finantata de societate si predata cu titlu gratuit catre furnizorul de curent electric se considera cost necesar receptionarii dezvoltariilor imobiliare, si se recunoaste in costul de constructie al apartamentelor. Cota parte estimata contractual de catre furnizorul de electrificare ce se va restitui catre Societate dupa conectarea utilizatorilor la infrastuctura electrica se recunoaste ca si venit la momentul colectarii acesteia, recuperarea acesteia depinzand de potentiale evenimente care nu sunt in controlul societatii, precum si datorita perioadei de timp lungi de recuperare (3 ani); ca urmare a acestor incertitudini privind restituirile unei cote parti din costul infrastructurii de electrificare la momentul semnarii acordului, nu se recunoaste o creanta la acest moment.

Costul stocurilor cuprinde toate costurile aferente achizitiei si prelucrarii, precum si alte costuri suportate pentru a aduce stocurile in forma si in locul in care se gasesc. In cazul stocurilor achizitionate si decontate prin cedarea altor active, la recunoastere stocurile se recunosc la pretul de cumparare conform contract in masura in care acesta aproximeaza valoarea justa a bunului achizitionat. Reducerile comerciale acordate de furnizor si inscrise pe factura de achizitie ajusteaza in sensul reducerii costul de achizitie al bunurilor. Atunci cand achizitia de produse si primirea reducerii comerciale sunt tratate impreuna, reducerile comerciale primite ulterior facturarii ajusteaza, de asemenea, costul de achizitie al bunurilor. Reducerile comerciale primite ulterior facturarii corecteaza costul stocurilor la care se refera, daca acestea mai sunt in gestiune. Daca stocurile pentru care au fost primite reducerile ulterioare nu mai sunt in gestiune, acestea se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 609 “Reduceri comerciale primite”), pe seama conturilor de terti. Daca reducerile comerciale inscrise pe factura de achizitie acopera in totalitate contravaloarea bunurilor achizitionate, acestea se inregistreaza in contabilitate la valoarea justa, pe seama veniturilor curente (contul 758,Alte venituri din exploatare”).

Costul produselor finite si a productiei in curs de executie cuprinde cheltuielile directe aferente productiei, si anume : materiale directe, energie consumata in scopuri tehnologice, manopera directa si alte cheltuieli directe de productie, precum si cota cheltuielilor indirecte de productie alocata in mod rational ca fiind legata de fabricatia acestora.

La iesirea din gestiune stocurile de materie prima, reprezentand terenurile folosite spre dezvoltare imobiliare cu destinatia vanzarii, se evalueaza pe baza metodei de identificare specifica.

La iesirea din gestiune stocurile materiale consumabile se evalueaza pe baza metodei FIFO.

La iesirea din gestiune stocurile produse finite se evalueaza se descarca proportional cu suprafata raportata la suprafata intregului bloc din care face parte imobilul.

La data bilantului, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mica dintre cost si valoarea realizabila neta. Valoarea realizabila neta este pretul de vanzare estimat a fi obtinut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, mai putin costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci cand este cazul, si costurile estimate necesare vanzarii.

Qualis Properties S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in lei("RON"), daca nu este specificat altfel)

Acolo unde este cazul se constituie ajustari de valoare pentru stocuri inechitate, cu miscare lenta sau cu defecte.

2.14. Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate initial la valoarea conform facturilor, sau conform documentelor care atesta livrarea bunurilor, respectiv prestarea serviciilor.

Evaluarea valorii recuperabile a creantelor la data bilantului se face la valoarea lor probabila de incasare sau de plata. Diferentele constatate in minus intre valoarea de inventar stabilita la inventariere si valoarea contabila a creantelor se inregistreaza in contabilitate pe seama ajustarilor pentru deprecierea. Ajustarile pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata, existand riscul neincasarii acestora. Creantele neincasabile sunt inregistrate pe cheltuieli cand sunt identificate.

Pierderea din depreciere aferenta unei creante este reluata daca cresterea ulterioara a valorii recuperabile poate fi legata de un eveniment care a avut loc dupa ce pierderea din depreciere a fost recunoscuta.

2.15. Numerar si echivalente numerar

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar, conturi la banci...

2.16. Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita. Onorariile si comisioanele bancare achitate in vederea obtinerii de imprumuturi pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor inregistrate in avans. Cheltuielile in avans se recunosc la cheltuieli curente esalonat, pe perioada de rambursare a imprumuturilor respective.

Portiunea pe termen scurt a imprumuturilor pe termen lung este clasificata in „Datorii: Sumele care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an” si inclusa impreuna cu dobanda datorata in cadrul datoriilor curente.

2.17. Datorii

Obligatiile comerciale sunt inregistrate la valoarea nominala, care reprezinta valoarea obligatiei ce va fi platita in viitor pentru bunurile si serviciile primite, indiferent daca au fost sau nu facturate catre Societate.

In cazul in care datorii se vor stinge in viitor prin darea in plata a unor imobile, obligatia se evalueaza la valoarea contractuala in masura in care aproximeaza valoarea justa a bunului achizitionat.

2.18. Contracte de leasing operational

Contractele de leasing in care o portiune semnificativa a riscurilor si beneficiilor asociate proprietatii sunt retinute de locator sunt clasificate ca si contracte de leasing operational.

Platile aferente unui contract de leasing operational sunt recunoscute ca si cheltuieli in contul de profit si pierdere, liniar pe perioada contractului de leasing. Stimulentele primite pentru incheierea unui contract de leasing operational nou sau reinnoit sunt recunoscute drept parte integranta din valoarea neta a contraprestatiei convenite pentru utilizarea activului in regim de leasing, indiferent de natura stimulentei, de forma sau de momentul in care se face plata, reducand astfel cheltuielile cu chiria pe toata durata contractului de leasing, pe o baza liniara.

2.19. Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci cand Societatea are o obligatie curenta (legala sau implicita) generata de un eveniment anterior, este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia, iar datoria poate fi estimata in mod credibil.

Qualis Properties S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei("RON"), daca nu este specificat altfel)

Valoarea recunoscuta ca provizion constituie cea mai buna estimare la data bilantului a costurilor necesare stingerii obligatiei curente.

Cea mai buna estimare a costurilor necesare stingerii datoriei curente este suma care Societatea ar plati-o, in mod rational, pentru stingerea obligatiei la data bilantului sau pentru transferarea acesteia unei terte parti la acel moment.

In cazul in care efectul valorii-timp a banilor este semnificativ, valoarea provizionului reprezinta valoarea actualizata a cheltuielilor estimate a fi necesare pentru stingerea obligatiei. Rata de actualizare utilizata reflecta evaluarile curente pe piata ale valorii-timp a banilor si ale riscurilor specifice datoriei. Actualizarea se efectueaza de catre persoane specializate [a se include detalii cu privire la specializarea persoanei care face actualizarea] Castigurile rezultate din cedarea preconizata a activelor sunt luate in considerare in evaluarea unui provizion.

Daca se estimeaza ca o parte sau toate cheltuielile legate de un provizion vor fi rambursate de catre o terta parte, rambursarea trebuie recunoscuta numai in momentul in care exista dovezi clare ca rambursarea va fi primita. Rambursarea este considerata ca un activ separat. Suma care se recunoaste ca rambursare nu depaseste valoarea provizionului. In cazul in care Societatea poate sa solicite unei alte parti sa plateasca, integral sau partial, cheltuielile impuse pentru decontarea unui provizion, iar Societatea nu este raspunzatoare pentru sumele in cauza, Societatea nu include sumele respective in provizion.

Provizioanele sunt revizuite la data fiecarui bilant si ajustate pentru a reflecta cea mai buna estimare curenta. In cazul in care pentru stingerea unei obligatii nu mai este probabila o iesire de resurse, provizionul trebuie anulat prin reluare la venituri.

Provizioane pentru garantii

Un provizion pentru garantii este recunoscut atunci cand produsele sau serviciile acoperite de garantie sunt vandute. Valoarea provizionului se bazeaza pe informatii istorice cu privire la garantiile acordate si este estimata prin ponderarea tuturor rezultatelor posibile cu probabilitatea de realizare a fiecaruia.

Provizioane pentru contracte cu titlu oneros

Un provizion pentru un contract cu titlu oneros se recunoaste atunci cand costurile inevitabile aferente indeplinirii obligatiilor contractuale depasesc beneficiile economice preconizate a fi obtinute din contractul in cauza. Costurile inevitabile ale unui contract reflecta costul net de iesire din contract, adica valoarea cea mai mica dintre costul indeplinirii contractului si eventualele compensatii sau penalitati generate de neindeplinirea contractului. Inainte de constituirea provizionului, Societatea recunoaste orice pierdere din deprecierea activelor alocate contractului.

2.20. Pensii si beneficii ulterioare angajarii

In cadrul activitatii curente pe care o desfasoara, Societatea efectueaza plati catre statul roman in beneficiul angajatilor sai. Toti salariatii societatii sunt inclusi in planul de pensii al Statului Roman. Societatea nu opereaza nicio alta schema de pensii sau plan de beneficii post-pensionare si, in consecinta, nu are nicio obligatie in ceea ce priveste pensiile. In plus, Societatea nu are obligatia de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariatii.

2.21. Subventii

2.22. Capital social

Capitalul social compus din actiuni comune este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a actelor aditionale, dupa caz, ca si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

Qualis Properties S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in lei("RON"), daca nu este specificat altfel)

Societatea recunoaste modificarile la capitalul social numai dupa aprobarea lor la Registrul Comertului.

2.23. *Rezerve legale*

Se constituie in proportie de 5% din profitul brut de la sfarsitul anului pana cand rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social varsat in conformitate cu prevederile legale.

2.24. *Dividende*

Dividendele sunt recunoscute ca datorie in perioada in care este aprobata repartizarea lor. Repartizarea dividendelor se face ulterior aprobarii situatiilor financiare.

2.25. *Rezultat reportat*

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20 % din capitalul social se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul exercitiului financiar urmator celui pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale.

Evidentierea in contabilitate a destinatiilor profitului contabil se efectueaza in anul urmator dupa adunarea generala a actionarilor care a aprobat repartizarea profitului, prin inregistrarea sumelor reprezentand dividende cuvenite actionarilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii.

2.26. *Instrumente financiare*

Instrumentele financiare folosite de Societate sunt formate in principal din numerar, creante si datorii. Instrumentele de acest tip sunt evaluate in conformitate cu politicile contabile specifice prezentate in cadrul Notei 2 „Principii, politici si metode contabile”.

2.27. *Venituri*

Veniturile din vanzarea bunurilor

Veniturile din vanzari de bunuri se inregistreaza in momentul predarii bunurilor catre cumparatori, sau in alte conditii prevazute in contract, care atesta transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, catre clienti.

Veniturile din vanzarea bunurilor se recunosc in momentul in care sunt indeplinite urmatoarele conditii:

- a) Societatea a transferat cumparatorului riscurile si avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor
- b) Societatea nu mai gestioneaza bunurile vandute la nivelul la care ar fi facut-o, in mod normal, in cazul detinerii in proprietate a acestora si nici nu mai detine controlul efectiv asupra lor;
- c) marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil;
- d) este probabil ca beneficiile economice asociate tranzactiei sa fie generate catre entitate; si
- e) costurile tranzactiei pot fi evaluate in mod credibil.

Daca Societatea pastreaza doar un risc nesemnificativ aferent dreptului de proprietate, tranzactia reprezinta o vanzare si veniturile sunt recunoscute.

Momentul cand are loc transferul riscurilor si avantajelor semnificative aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor se determina in urma examinarii circumstantelor in care s-a desfasurat tranzactia, si termenilor din contractele de vanzare.

Reducerile comerciale acordate ulterior facturarii, indiferent de perioada la care se refera, se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 709 “Reduceri comerciale acordate”), pe seama conturilor de terti. In cazul in care

Qualis Properties S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in lei("RON"), daca nu este specificat altfel)

reducerile comerciale reprezinta evenimente ulterioare datei bilantului, acestea se inregistreaza la data bilantului in contul 418 "Clienti -facturi de intocmit", si se reflecta in situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea daca sumele respective se cunosc la data bilantului.

Venituri din prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie. Prestarea de servicii cuprinde inclusiv executarea de lucrari si orice alte operatiuni care nu pot fi considerate livrari de bunuri.

Stadiul de executie al lucrarii se determina pe baza de situatii de lucrari care insotesc facturile, procese-verbale de receptie sau alte documente care atesta stadiul realizarii si receptia serviciilor prestate.

In cazul lucrarilor de constructii, recunoasterea veniturilor se face pe baza actului de receptie semnat de beneficiar, prin care se certifica faptul ca executantul si-a indeplinit obligatiile in conformitate cu prevederile contractului si ale documentatiei de executie.

Contravaloarea lucrarilor nereceptionate de beneficiar pana la sfarsitul perioadei se evidentiaza la cost, in contul 332 „Servicii în curs de executie”, pe seama contului 712 „Venituri aferente costurilor serviciilor in curs de executie”.

In cazul in care pretul de vanzare include o valoare distincta, specificata contractual, destinata prestarii ulterioare de servicii, acea suma este amanata (contul 472 “Venituri inregistrate in avans”) si recunoscuta ca venit pe parcursul perioadei in care se presteaza serviciile, dar nu mai tarziu de incheierea perioadei pentru care a fost contractata prestarea ulterioara de servicii.

2.28. *Impozite si taxe*

Societatea inregistreaza impozit pe profit curent in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera.

2.29. *Venituri si cheltuieli financiare*

Veniturile financiare cuprind veniturile din , venituri din diferente de curs valutar si veniturile din sconturi obtinute. Veniturile financiare se recunosc pe baza contabilitatii de angajamnete. Astfel, veniturile din dobanzi se recunosc periodic, in mod proportional, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente; dividendele se recunosc atunci cand este stabilit dreptul actionarului de a le incasa.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuiala cu dobanda aferenta imprumuturilor, , cheltuieli din diferente de curs valutar si chetuieli privind sconturile obtinute. Toate costurile indatorarii care nu sunt direct atribuibile achizitiei, constructiei sau producerii activelor cu ciclu lung de fabricatie sunt recunoscute in contul de profit si pierdere, periodic, pe baza contabilitatii de angajamente,

2.30. *Erori contabile*

Erorile constatate in contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente; erorile din perioadele anterioare se refera inclusiv la prezentarea eronată a informațiilor în situațiile financiare anuale. Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni si declaratii eronate cuprinse in situatiile financiare ale entitatii pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultand din greseala de a utiliza sau de a nu utiliza informatii credibile care:

- a) erau disponibile la momentul la care situatiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;
- b) ar fi putut fi obtinute in mod rezonabil si luate in considerare la intocmirea si prezentarea acelor situatii financiare anuale.

Qualis Properties S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020

(toate sumele sunt exprimate in lei("RON"), daca nu este specificat altfel)

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere, daca aceste sunt nesemnificative. Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente se efectueaza pe seama rezultatului raportat.

Corectarea erorilor aferente exercitiilor financiare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor exercitii. In cazul erorilor aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Informatii comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, sunt prezentate in notele explicative. În notele explicative la situatiile financiare sunt prezentate de asemenea informatii cu privire la natura erorilor constatate si perioadele afectate de acestea.

2.31. Parti legate

O parte legata este o persoana sau o entitate care este legata entitatii care intocmeste situatii financiare, denumita in continuare entitate raportoare.

O persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(a) unei entitati raportoare daca acea persoana:

- (i) detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare;
- (ii) are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau
- (iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.

O entitate este legata unei entitati raportoare daca intruneste oricare dintre urmatoarele conditii:

(i) entitatea si entitatea raportoare sunt membre ale aceluiasi grup (ceea ce inseamna ca fiecare societate-mama, filiala si filiala din acelasi grup este legata de celelalte);

(ii) o entitate este entitate asociata sau entitate controlata in comun a celeilalte entitati (sau entitate asociata sau entitate controlata in comun a unui membru al grupului din care face parte cealalta entitate);

(iii) ambele entitati sunt entitati controlate in comun ale aceluiasi tert;

(iv) o entitate este entitate controlata in comun a unei terte entitati, iar cealalta este o entitate asociata a terrei entitati;

(v) entitatea este un plan de beneficii postangajare in beneficiul angajatilor entitatii raportoare sau ai unei entitati legate entitatii raportoare. In cazul in care chiar entitatea raportoare reprezinta ea insasi un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legati entitatii raportoare;

(vi) entitatea este controlata sau controlata in comun de o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare, are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.

(vii) o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare influenteaza semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii (sau a societatii-mama a entitatii);

(viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizeaza servicii personalului –cheie din conducerea entitatii raportoare sau societatii-mama a entitatii raportoare.

Personalul-cheie din conducere reprezinta acele persoane care au autoritatea si responsabilitatea de a planifica, conduce si controla activitatile entitatii, in mod direct sau indirect, incluzand oricare director (executiv sau altfel) al entitatii.

Membrii apropiati ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate astepta sa influenteze sau sa fie influentati de respectiva persoana in relatia lor cu entitatea si includ:

- a) copiii si sotia sau partenerul de viata al persoanei respective;
- b) copiii sotiei sau ai partenerului de viata al persoanei respective; si
- c) persoanele aflate in intretinerea persoanei respective sau a sotiei ori a partenerului de viata al acestei persoane.

In conformitate cu OMF 1802/2014, entitati afiliate inseamna doua sau mai multe entitati din cadrul aceluiasi grup.

[Numele Intreg al Societatii]
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei("RON"), daca nu este specificat altfel)

NOTA 3: ACTIVE IMOBILIZATE

Denumirea elementului de imobilizare	Valoare bruta						Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)						Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ian 2020(neau ditat)	Cresteri	Cedari	Reclasificari	Transfer	Sold la 31 dec 2020	Sold la 1 ian 2020	Amortizare	Cedari	Transfer	Sold la 31 dec 2020	Sold la 1 ian 2020	Sold la 31 dec 2020	Sold la 31 dec 2020
0	1	2	4	5	6	7 = 1+2 +3-4+5+6	7	8	10	11	12 =7+8-9 -10+11	13=1-7	14=6-12	
a) Imobilizari necorporale														
Concesiuni, brevete, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	2.396	872	-	-	-	3.241	2.369	338	170	-	2.337	-	704	
Total imobilizari necorporale	2.396	872	-	-	-	3.241	2.369	338	170	-	2.337	-	704	
b) Imobilizari corporale														
Terenuri si amenajari	18.231.308	-	-	(18.231.307)	-	-	-	1.986	1.986	-	-	18.231.308	-	
Constructii	11.637	4.237	-	-	403.745	419.619	364	10.086	-	-	10.450	11.273	409.169	
Instalatii tehnice si masini	281.111	1.523.703	880.648	-	-	924.166	49.978	106.432	90.441	-	65.969	231.133	858.197	
Alte instalatii, utilaje si mobilier	2.508	21.015	-	-	-	23.523	941	2.829	-	-	3.770	1.567	19.753	
Investitii imobiliare – terenuri	-	2.417.687	-	-	-	2.417.687	-	-	-	-	-	-	2.417.687	
Investitii imobiliare – constructii	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Imobilizari corporale in curs de executie	8.973	396.054	1.282	-	(403.745)	-	-	-	-	-	-	8.973	-	
Total imobilizari corporale	18.535.537	4.362.696	881.930	(18.231.307)	-	3.784.995	51.283	121.333	92.427	-	80.189	18.484.254	3.704.806	

3.1. Imobilizari necorporale

Activele intangibile sunt formate din programe informatice, licențe necesare funcționării activității și domenii web pentru site-ul Societatii.

Durata de amortizare este de un an pentru programe informatice și licențe și de zece ani pentru domeniile web.

3.2. Imobilizari corporale

Terenuri și construcții

Terenurile și construcțiile cuprind proprietățile deținute de Societate pentru utilizarea în producerea de bunuri, respectiv în scopuri administrative.

La 31 decembrie 2020, Societatea a reclasificat terenuri în „Productie în curs de executie” în valoare de 18.231.307 lei – datorită utilizării viitoare acestora în scopuri de dezvoltare imobiliară spre vânzare.

A se vedea nota 4 Stocuri pentru informații suplimentare.

Investiții imobiliare

Investitiile imobiliare la 31 decembrie 2020 includ un teren achiziționat în cursul anului 2020 pentru care Societatea a luat decizia construirii pe acesta de hale cu scopul închirierii lor către terți. Valoarea acestuia la 31 decembrie 2020 este de 2.417.687 lei.

Active deținute în leasing financiar sau achiziționate în rate

La 31 decembrie 2020, Societatea are înregistrate ca și leasing financiar mijloace fixe având o valoare netă contabilă de 750.895 lei (2019: 0 lei). Intrările din timpul anului includ 795.065 lei (2019: 0 lei) reprezentând mașini și echipamente deținute în leasing financiar.

Costul și amortizarea cumulată a imobilizărilor corporale deținute în leasing financiar sunt:

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019 (neauditat)
Cost	795.065	-
Amortizare cumulată	(44.170)	-
Total	750.895	-

Imobilizari corporale în curs de executie

La 31 decembrie 2020, Societatea nu deține imobilizări în curs de executie.

Alte informații

Valoarea brută contabilă a imobilizărilor corporale complet amortizate la 31 decembrie 2020 este de 2.369 lei (2019: 2.369 lei).

Pierderi din depreciere

La 31 decembrie 2020, Societatea nu înregistrează pierderi din depreciere pentru imobilizări corporale.

[Numele intreg al Societatii]
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

3.3. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare la data de 31 decembrie 2020 sunt in suma de 15.238 lei (2019: 2.773 lei).

NOTA 4: STOCURI

	1 ianuarie 2020 (neauditat)			31 decembrie 2020		
	Cost	Ajustari pentru depreciere	Total	Cost	Ajustari pentru depreciere	Total
Materii prime si materiale consumabile	-	-	-	-	-	-
Productie in curs de executie	10.085.657	-	10.085.657	36.843.061	-	36.843.061
Produse finite si marfuri	4.630.754	-	4.630.754	10.808.749	-	10.808.749
Ambalaje	14.888	-	14.888	60.450	-	60.450
Avansuri	1.024.118	-	1.024.118	16.204.652	-	16.204.652
Total	15.755.417	-	15.755.417	63.916.912	-	63.916.912

In categoria stocurilor sunt incluse si activele cu ciclu lung de fabricatie, complexuri de locuinte, destinate vanzarii.

In cursul anului financiar incheiat la 31 decembrie 2020, Societatea a corectat prezentarea terenurilor achizitionate spre dezvoltare imobiliara in vederea vanzarii, transferandu-le din categoria Terenuri in categoria Stocuri asa cum este descris la politica contabila 2.9 Terenuri.

La 31 decembrie 2020, terenurile pe care se va desfasura dezvoltare imobiliara cu scopul vanzarii au fost prezentate ca si Materii Prime, urmand apoi ulterior demararii activitatii de constructie sa fie prezentate ca si Productie in curs de executie. Valoarea transferului a fost de 18.231.308 lei. La 31 decembrie 2020 terenurile capitalizate la Productia in curs de executie este in valoare de 16.144.683 lei (2019: 10.113.551 lei), si la Produse finite in valoare de 909.491 lei (2019: 826.916 lei) si Avansurile acordate pentru achizitia de terenuri pe care se va desfasura dezvoltarea imobiliara cu scopul vanzarii au fost conatbilizate ca si Avansuri pentru stocuri in valoare de 14.769.484 lei.

La 31 decembrie 2020, Societatea a recunoscut in Productia in curs de executie respectiv in Produse finite si marfuri valoarea celor doua proiecte rezidentiale aflate in constructie la finalul anului, respectiv construite si nevandute.

Primul proiect rezidential, Qualis I, situat in cartierul Tractorul, a fost demarat in 2017 si cuprinde 170 de unitati locative. Acestea au fost date vandute in perioada 2018 - 2020.

In 2020, Societatea a luat decizia sa extinda ansamblul rezidential din strada Ioan Popasu nr. 46-50 cu alte 276 de apartamente si 1.000 mp de spatii comerciale in urmatoorii doi ani. Suprafata totala de teren alocata dezvoltării este de 2.7 ha, iar proiectul este estimat a fi finalizat integral până în 2023.

Al doilea proiect rezidential, Qualis II, cu acces din strada 13 Decembrie, cartier Tractorul, este dezvoltat pe o suprafata de teren de 1,1 hectare. Ansamblul Qualis II beneficiaza de un concept arhitectural modern, iar proiectul insumează 298 de unitati locative situate in cinci cladiri, cu regim de inaltime de 9 etaje si 1.500 mp de spatii comerciale.

La 31 Decembrie 2020, proiectele din Productia in curs de executie si Produse finite au fost:

[Numele intreg al Societatii]
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Productie in curs de executie Qualis I	-	5.298.789
Productie in curs de executie Qualis II	20.214.830	4.786.868
Poductie in curs de executie Qualis 1 Extins	483.548	0
Terenuri Capitalizate	16.144.683	0
Total Productie in curs	36.843.061	10.085.657
Produse finite Qualis 1		4.604.757
Produse finite Qualis 2	9.899.258	
Terenuri capitalizate	909.491	
Total Produse finite	10.808.749	4.630.754
Total	47.651.810	14.716.411

La 31 decembrie 2020, Societatea nu a inregistrat pierderi din diminuarea valorii stocurilor.

La 31 decembrie 2020, Societatea nu are stocuri primite spre prelucrare sau reparare si nici stocuri in custodie.

La 31 decembrie 2020 in cadrul productiei in curs de executie se afla in constructie 21 apartamente ce vor fii folosite pentru plata achizitiei a 2 terenuri de la proprietari in suma de 4.672.644 lei, precum si 2 apartamente ce vor fii folosite ca si dare in plata aferenta stingerii unor obligatii contractuale de incetare anticipata a unui contract de prestar servicii cu societatea Decent SRL in suma de 449.096 lei. Pana la data finalizarii tranzactiei si predarii apartamentelor catre proprietari terenurile sunt subiect unei propriiri/gaj in favoarea poprietarilor.

NOTA 5: CREANTE

La 31 decembrie 2020 creantele Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Creante	1 ianuarie 2020(neaudi tat)	31 decembrie 2020	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2020	
				Sub 1 an	Peste 1 an
1	Creante comerciale – terti	539.640	1.317.231	1.317.231	-
2	Creante comerciale - alte parti legate	-	-	-	-
3	Total creante comerciale	539.640	1.280.485	1.280.485	-
4	Ajustari de depreciere pentru creante comerciale	(36.746)	(36.746)	(36.746)	-
5=4-3	Creante comerciale, net	502.876	1.280.485	1.280.485	-
6	Sume de incasat de la entitatile afiliate	-	-	-	-
7	Sume de incasat de la entitati asociate	-	-	-	-
8	Sume de incasat de la entitati controlate in comun	-	-	-	-
9	Total sume de incasat de la entitati afiliate, entitati asociate si entitati controlate in comun	-	-	-	-

[Numele intreg al Societatii]
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

10	Ajustari de depreciere pentru sume de incasat de la entitati afiliate, entitati asociate si entitati controlate in comun	-	-	-	-
11=9-10	Sume de incasat de la entitati afiliate, entitati asociate si entitati controlate in comun, net	-	-	-	-
12	Alte creante	1.140.988	1.512.511	1.512.511	-
13	Ajustari de depreciere pentru alte creante	-	-	-	-
14=12-13	Alte creante, net	1.140.988	1.512.511	1.512.511	-
15	Capital subscris si nevarsat	-	-	-	-
16= 5+11+14+15	Total creante comerciale si alte creante	1.643.864	2.792.996	2.792.996	-

Asa cum este mentionat si in Nota 18.2.1 si 18.5 la 31 decembrie 2020 si 31 decembrie 2019, Societatea nu are creante de la si nici imprumuturi acordate partilor legate..

La 31 Decembrie 2020, Societatea a agreat decontarea unor datorii cu penalitatile cu societatea Decent SRL in schimbul a doua imobile care umreaz sa fie finalizate, sub forma unui contract de dare in platade 449.096 lei reprezentand penalitati contractuale de incheiere anticipata a contractului de prestari servicii au fost compensate cu creante de 449.096 lei, reprezentand vanzarea a doua imobile catre Decent SRL. Acestea vor fii preluate de catre Descent SRL la momentul finalizarii acestora.

Linia de *Alte creante, net* este detaliata in tabelul urmatoar:

Alte creante	1 ianuarie 2020 (neauditat)	31 decembrie 2020	Termen de lichiditate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
TVA de recuperat	1.084.878	1.091.190	1.091.190	-	-
TVA neexigibila	23.810	14.208	14.208	-	-
Sume in curs de clarificare	23.364	-	-	-	-
Alte creante	8.936	6.570	6.570	-	-
Impozit pe profit de recuperat	-	400.543	400.543	-	-
Total alte creante	1.140.988	1.512.511	1.512.511	-	-
Ajustari de depreciere pentru alte creante	-	-	-	-	-
Alte creante, net	1.140.988	1.512.511	1.512.511	-	-

La 31 decembrie 2020, creantele comerciale indoielnice avand o valoare de 36.746 lei (2019: 36.746 lei) au fost ajustate pentru depreciere. Miscarile in ajustarile pentru depreciere a creantelor au fost urmatoarele:

	2019 (neauditat)	2020
Sold la 1 ianuarie	36.746	36.746
Cresteri in timpul anului	-	-
Sume trecute pe cheltuiiala	-	-
Reversari in timpul anului	-	-
Sold la 31 decembrie	36.746	36.746

NOTA 6: INVESTITII PE TERMEN SCURT

Societatea nu detine investitii pe termen scurt.

[Numele intreg al Societatii]
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

NOTA 7: CASA SI CONTURI LA BANCI

	Sold la 1 ianuarie 2020(neauditat)	Sold la 31 decembrie 2020
Conturi la banci in lei	849.453	351.121
Conturi la banci in valuta	240.316	572.069
Numerar in casa	54.030	34.633
Alte echivalente de numerar	4	0
Total	1.143.803	957.823

NOTA 8: CHELTUIELI IN AVANS

Societatea nu are inregistrate cheltuieli in avans.

NOTA 9: DATORII

La 31 decembrie 2020 datoriile Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Datorii	Sold la 1 ianuarie 2020(neauditat)	Sold la 31 decembrie 2020	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2020		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
2	Avansuri incasate in contul comenzilor	19.405.080	49.858.628	49.858.628	-	-
3	Datorii comerciale - furnizori terti	5.914.202	5.532.452	5.532.452	-	-
4	Total datorii comerciale	25.319.282	55.391.080	55.391.080	-	-
5	Efecte de comert de platit	-	-	-	-	-
6	Sume datorate entitatilor din grup – datorii comerciale	43.435	99.365	99.365	-	-
7	Sume datorate entitatilor din grup - imprumuturi	5.544.211	8.427.336	388.838	8.038.498	-
8	Alte datorii	111.290	565.829	215.756	350.073	-
9	Total	31.018.218	64.483.610	56.095.039	8.388.571	-

Pentru sumele de plata, conditiile si termenele privind datoriile catre partile legate, a se vedea Nota 18.2.2 si 18.4.

Sumele prezentate la pozitia Avansuri incasate in contul comenzilor reprezinta avansurile incasate de la clientii societatii in baza contractelor incheiate.

In cadrul datoriilor comerciale, societatea a prezentat si soldul datoriilor aferente achizitiei de terenuri in vederea dezvoltarii imobiliare, pentru care proprietarii terenurilor vor fii renumerati prin imobile, aflate in constructie, la momentul finalizarii acestora. Valoarea acestor datorii este de 4.672.644 lei (Nota 4).

Linia de „Alte datorii” este detaliata in tabelul urmator:

[Numele intreg al Societatii]
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Datorii	Sold la 1 ianuarie 2020(neaudita t)	Sold la 31 decembrie 2020	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2020		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Leasing financiar	-	470.020	119.947	350.073	-
Salarii si datorii asimilate	24.097	71.403	71.403	-	-
Datorii privind asigurarile sociale	6.306	22.071	22.071	-	-
Alte datorii fata de bugetul statului	80.887	-	-	-	-
Alte datorii	-	2.335	2.335	-	-
Total	111.290	565.829	215.756	350.073	-

NOTA 10: PROVIZIOANE

Societate nu are inregistrate provizioane de riscuri si cheltuieli

NOTA 11: VENITURI IN AVANS

Societatea nu are inregistrate venituri in avans.

NOTA 12: CAPITAL SI REZERVE

Capital social subscris

	Sold la 1 ianuarie 2020 (neauditat)	Sold la 31 decembrie 2020
	Numar	Numar
Capital subscris parti sociale / actiuni ordinare	200	90.000
	<i>Lei</i>	<i>Lei</i>
Valoare nominala parte sociala / actiuni ordinare	1	1
	<i>Lei</i>	<i>Lei</i>
Valoare capital social subscris	200	90.000

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 31 decembrie 2020.

In iulie 2020, Adunarea Generala a Asociatilor a luat decizia de a schimba forma juridica a Societatii, din societate cu raspundere limitata in societate pe actiuni, de tip inchis. De asemenea, s-a decis schimbarea denumirii Societatii, din Kron Studio Premier SRL in Qualis Properties SA.

In cadrul aceleiasi adunari, s-a decis majorarea capitalului social subscris, proportional cu cota de participare, pana la valoarea de 90.000 lei, prin emiterea de actiuni nominative.

Structura actionariatului

	Sold la 1 ianuarie 2020 (neauditat)	%	Sold la 31 decembrie 2020	%
Mandru Catalin Dumitru	190	95%	85.500	95%
KRON BUILD SRL	10	5%	4.500	5%
	200		90.000	

[Numele intreg al Societatii]
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Administratorul unic al Societatii este Mandru Catalin Dumitru cu mandat pe 2 ani incepand din 29 iulie 2020.

Rezultatul exercitiului si repartizarea profitului

Repartizarea profitului	2019	2020
Rezultat reportat de repartizat la inceputul exercitiului financiar	2.507.264	6.008.936
Corectii de erori contabile(Nota 19)	-	(1.363.605)
Profit net de repartizat	3.501.672	2.169.588
Repartizarea profitului	-	35.729
- rezerva legala	-	18.000
- alte rezerve	-	17.729
Profit nerepartizat, rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul exercitiului financiar	6.009.176	6.904.959

Conform deciziei adunarii generale a actionarilor din data de 16 aprilie 2020, rezultatului anului incheiat la 31 decembrie 2019 a fost repartizat la rezultatul reportat in cursul anului 2020. Repartizarea rezultatului anului incheiat la 31 decembrie 2020 va fi decisa in adunarea generala a actionarilor din 2021.

NOTA 13: CIFRA DE AFACERI NETA

Vanzari pe arii geografice:

	2019 (neauditat)	2020
Vanzari la intern	14.798.060	19.596.106
Total vanzari	14.798.060	19.596.106

Vanzari pe activitati:

	2019 (neauditat)	2020
Vanzare apartamente	1.510.460	18.760.615
Marfuri	13.290.709	-
Servicii	488.761	835.491
Total vanzari	14.798.060	19.596.106

Veniturile din servicii reprezinta in principal servicii aditionale solicitate de clientii societatii aferent imobilelor achizitionate in suma de 558.715 lei (2019: 407.524 lei) lei precum si servicii de administrare a imobilelor in suma de 276.776 lei (2019: 81.237 lei).

NOTA 14: ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare cuprind in principal venituri despagubiri, amenzi si penalitati in suma de 94.186 lei (2019: 2.151 lei), sume recuperate de care Societate de la Transilvania Sud SA in baza contractelor de realizare a retelelor electrice ajunse la scadenta, suportate initial de catre companie in valoare de 22.551 lei (a se vedea nota 2.13) si alte venituri din exploatare in suma de 106.480 lei (2019: 4 lei).

[Numele intreg al Societatii]
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

NOTA 15: CHELTUIELI CU PERSONALUL SI INFORMATII PRIVIND SALARIATII, MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE

15.1. Administratorii, directorii si comisia de supraveghere

In timpul anului 2020, Societatea a platit urmatoarele indemnizatii membrilor administratorului unic si comisiei cenzorilor:

	2019 (neauditat)	2020
Membri ai C.A. / Administratori	42.768	42.768
Total	42.768	42.768

15.2. Salariati

Numarul mediu al salariatilor a evoluat dupa cum urmeaza :

	2019 (neauditat)	2020
Personal conducere	1	1
Personal administrativ	3	8
Personal productie	3	10

Cheltuielile cu salariile si taxele aferente inregistrate in cursul anilor 2019 si 2020 sunt urmatoarele:

	2019 (neauditat)	2020
Cheltuieli cu salariile	281.350	783.515
Cheltuieli cu asigurarile sociale	7.230	20.629
Total	288.580	804.144

NOTA 16: ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

In tabelul de mai jos sunt detaliate alte cheltuieli de exploatare dupa natura acestora:

		2019 (neauditat)	2020
1	Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	9.428	140.740
2	Cheltuieli cu redeventele, locatiile de gestiune si chiriile	3.174	75.694
3	Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	6.060	6.289
4	Cheltuieli cu primele de asigurare	1.318	10.435
5	Cheltuieli privind comisioanele si onorariile	101.407	107.126
6	Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	10.198	20.451
7	Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	256.459	20.393
8	Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	16.148	153.623
9	Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	12.488.646	18.042.380
10 (rd 1-9)	Cheltuieli privind prestatiile externe – total	12.886.778	18.577.131
11	Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	461.530	345.802
12	Alte cheltuieli	504.347	805.793
13 (rd 10-12)	Total	13.852.655	19.728.726

[Numele intreg al Societatii]
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti includ:

	2019 (neauditat)	2020
Servicii prestate de subcontractori constructii	11.333.375	16.566.210
Servicii prestate de agentii de vanzari	722.200	1.126.195
Servicii de management	-	98.122
Altele	426.966	251.853
Total	12.482.540	18.042.380

Auditul societatii este asigurat de firma KPMG Audit SRL. Onorariul auditorului este stabilit prin intelegerea dintre cele doua parti si este prevazut in contractul de prestari servicii incheiat intre Societate si KPMG Audit SRL.

NOTA 17: VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE

		2019 (neauditat)	2020
Venituri financiare			
1	Venituri din diferente de curs valutar	3.562	29.506
2	Venituri financiare, total	3.562	29.506

		2019 (neauditat)	2020
Cheltuieli financiare			
1	Cheltuieli privind dobanzile – entitati afiliate	-	-
2	Cheltuieli privind dobanzile – institutii de credit	-	7.194
3=1+2	Cheltuieli privind dobanzile, total	-	7.194
4	Cheltuieli din diferente de curs valutar	77.538	13.755
5 =3+4	Cheltuieli financiare, total	77.538	20.949

NOTA 18: INFORMATII PRIVIND RELATIILE CU PARTILE LEGATE

18.1. Natura tranzactiilor cu partile legate

Nume societate (inclusiv forma juridica)	Natura relatiei	Tip tranzactii		
Kron Trans Premier SRL	Servicii	Parti legate		
Kron Build SRL	Vanzari si achizitii de bunuri, finantare	Parte afiliata		
Mandru Catalin	Finantare	Parte afiliata		
DTI Asset Management SRL	Servicii administrare	Parti legate		
DTI Retail COM SRL	Servicii administrare	Parti legate		

Societatea este controlata in ultima instanta de Mandru Catalin Dumitru.

18.2. Sume datorate si de primit de la partile legate

[Numele intreg al Societatii]
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei ("RON"), daca nu este specificat altfel)

18.2.1. Creante de la partile legate

La 31 decembrie 2020 si 31 decembrie 2019, Societatea nu are creante de la partile legate

18.2.2. Datorii catre partile legate

	Sold la 1 ianuarie 2020 (neauditat)	Sold la 31 decembrie 2020
Entitati legate		
- Kron Trans Premier SRL	43.435	99.365
Total	43.435	99.365

18.3. Informatii cu privire la tranzactiile cu partile legate

18.3.1. Vanzari de bunuri si servicii si/sau active imobilizate

	2019(neauditat)	2020
Societatea –mama		
Kron Build SRL	380.500	
Entitati legata		
- Kron Trans Premier SRL	138.000	294.118
Total	518.500	294.118

18.3.2. Achizitii de bunuri si servicii

	2019 (neauditat)	2020
Entitati LEGATE		
- Kron Trans Premier SRL	211.500	565.500
- DTI Asset Management SRL	0	61.391
- DTI Retail COM SRL	0	5.000
Total	211.500	631.891

[Numele Intreg al Companiei]
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sursele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Imprumuturile acordate nu sunt purtatoare de dobanda.

18.4. Imprumuturi primite de la partile afiliate

Descriere	Tip imprumut	Data contract	Scadenta	Moneda	Principal	Soldul creditului la 31 decembrie 2020 -lei-
Societatea -mama						
Kron Build SRL	Finantare activitate	1 februarie 2019	1 februarie 2022	Leu	2.000.000	2.000.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	30 mai 2019	30 mai 2021	Leu	40.000	40.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	29 martie 2019	28 martie 2021	Leu	12.894	12.894
Kron Build SRL	Finantare activitate	30 mai 2019	30 mai 2023	Leu	30.000	30.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	30 mai 2019	30 mai 2023	Leu	874.500	874.500
Kron Build SRL	Finantare activitate	31 mai 2019	31 mai 2023	Leu	90.000	90.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	4 iunie 2019	4 iunie 2021	Leu	20.000	20.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	6 iunie 2019	6 iunie 2023	Leu	150.000	150.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	7 iunie 2019	6 iunie 2023	Leu	150.000	150.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	5 iulie 2019	5 iulie 2021	Leu	10.000	10.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	9 iulie 2019	9 iulie 2023	Leu	55.000	55.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	9 iulie 2019	9 iulie 2023	Leu	45.000	45.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	12 iulie 2019	12 iulie 2021	Leu	20.000	20.000

[Numele Intreg al Companiei]
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
 (toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Kron Build SRL	Finantare activitate	16 iulie 2019	16 iulie 2023	Leu	120.000	120.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	16 iulie 2019	16 iulie 2023	Leu	100.000	100.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	9 decembrie 2019	9 decembrie 2023	Leu	500.000	500.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	1 iulie 2020	1 iulie 2023	Leu	220.000	220.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	2 iulie 2020	2 iulie 2023	Leu	300.000	300.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	23 decembrie 2020	22 decembrie 2024	Leu	3.400.000	3.400.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	31 decembrie 2017	30 decembrie 2021	Leu	486.350	110.456
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	22 iunie 2018	24 iunie 2021	Leu	200.000	200.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	25 iunie 2018	24 iunie 2021	Leu	70.000	50.456
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	28 iunie 2018	27 iunie 2021	Leu	129.995	129.995
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	17 iulie 2018	16 iulie 2021	Leu	15.000	15.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	17 iulie 2018	16 iulie 2021	Leu	42.000	42.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	2 august 2018	1 august 2021	Leu	38.000	38.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	2 august 2018	1 august 2021	Leu	5.000	5.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	3 august 2018	2 august 2021	Leu	3.000	3.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	21 septembrie 2018	20 septembrie 2021	Leu	6.000	6.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	25 septembrie 2018	24 septembrie 2021	Leu	4.500	4.500

**[Numele Intreg al Companiei]
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)**

Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	27 decembrie 2018	26 decembrie 2021	Leu	4.800	4.800
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	10 ianuarie 2019	9 ianuarie 2022	Leu	24.000	24.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	1 februarie 2019	31 ianuarie 2022	Leu	10.000	10.000
Total					9.153.756	8.430.145

Descriere	Tip imprumut	Data contract	Scadenta	Moneda	Principal	Soldul creditului la 31 decembrie 2019 (neauditat) -lei-
Societatea –mama						
Kron Build SRL	Finantare activitate	1 februarie 2019	1 februarie 2022	Leu	2.000.000	2.000.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	7 februarie 2019	7 februarie 2022	Leu	200.000	200.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	29 martie 2019	28 martie 2021	Leu	12.894	12.894
Kron Build SRL	Finantare activitate	30 mai 2019	30 mai 2021	Leu	40.000	40.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	30 mai 2019	30 mai 2023	Leu	30.000	30.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	30 mai 2019	30 mai 2023	Leu	874.500	874.500
Kron Build SRL	Finantare activitate	31 mai 2019	31 mai 2023	Leu	90.000	90.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	4 iunie 2019	4 iunie 2021	Leu	20.000	20.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	6 iunie 2019	6 iunie 2023	Leu	150.000	150.000

[Numele Intreg al Companiei]
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
 (toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Kron Build SRL	Finantare activitate	7 iunie 2019	6 iunie 2023	Leu	150.000	150.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	4 iulie 2019	4 iulie 2021	Leu	10.000	10.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	5 iulie 2019	5 iulie 2021	Leu	10.000	10.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	9 iulie 2019	9 iulie 2023	Leu	55.000	55.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	9 iulie 2019	9 iulie 2023	Leu	45.000	45.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	12 iulie 2019	12 iulie 2021	Leu	20.000	20.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	15 iulie 2019	15 iulie 2021	Leu	10.000	10.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	15 iulie 2019	15 iulie 2021	Leu	20.000	20.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	16 iulie 2019	16 iulie 2023	Leu	120.000	120.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	16 iulie 2019	16 iulie 2023	Leu	100.000	100.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	9 decembrie 2019	9 decembrie 2023	Leu	500.000	500.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	22 noiembrie 2018	21 noiembrie 2021	Leu	150.000	20.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	27 noiembrie 2018	26 noiembrie 2021	Leu	7.000	4.067
Kron Build SRL	Finantare activitate	4 decembrie 2018	3 decembrie 2021	Leu	20.000	20.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	6 decembrie 2018	5 decembrie 2021	Leu	150.000	150.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	14 decembrie 2018	13 decembrie 2021	Leu	40.000	40.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	20 decembrie 2018	19 decembrie 2021		110.000	110.000

[Numele Intreg al Companiei]
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

	Finantare activitate	21 decembrie 2018	20 decembrie 2021		75.000	75.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	21 decembrie 2018	20 decembrie 2021	Leu	=5.000	5.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	31 decembrie 2017	30 decembrie 2021	Leu	486.350	110.456
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	22 iunie 2018	24 iunie 2021	Leu	200.000	200.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	25 iunie 2018	24 iunie 2021	Leu	70.000	70.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	28 iunie 2018	27 iunie 2021	Leu	129.995	129.995
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	17 iulie 2018	16 iulie 2021	Leu	15.000	15.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	17 iulie 2018	16 iulie 2021	Leu	42.000	42.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	2 august 2018	1 august 2021	Leu	38.000	38.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	2 august 2018	1 august 2021	Leu	5.000	5.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	3 august 2018	2 august 2021	Leu	3.000	3.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	21 septembrie 2018	20 septembrie 2021	Leu	6.000	6.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	25 septembrie 2018	24 septembrie 2021	Leu	4.500	4.500
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	27 decembrie 2018	26 decembrie 2021	Leu	4.800	4.800
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	10 ianuarie 2019	9 ianuarie 2022	Leu	24.000	24.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	1 februarie 2019	31 ianuarie 2022	Leu	10.000	10.000
Total					6.053.059	5.544.211

Imprumuturile acordate nu sunt purtatoare de dobanda.

[Numele Intreg al Companiei]
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

18.1. Imprumuturi acordate partilor legate
Societatea nu are imprumuturi acordate partilor legate.

NOTA 19: EVENIMENTE ULTERIOARE

Pe data de 6 Aprilie 2021, obligatiunile Societatii in suma de 2.093.700 EUR, cu o maturitate de 3 ani, au fost admise la tranzactionare la BVB, segment MTS, categorie AeRO Standard, cod ISIN ROGTMLWT0Y67, cu simbol de piata „QUAL24E”.

NOTA 20: ELEMENTE EXTRAORDINARE

Nu exista situatii semnificative care sa fie prezentate.

NOTA 21: CORECTAREA ERORILOR CONTABILE

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020, Societatea a corectat urmatoarele erori contabile aferente exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2019:

1. La 31 decembrie 2019 societatea nu a evidentiat in situatiile financiare ca si stocuri terenuri in valoare de 18.231.308 lei, terenuri detinute in scopul constructiei de blocuri de locuinte, destinate vanzarii
2. La 31 decembrie 2019 societatea nu a evidentiat in situatiile financiare darea in consum a terenurilor in valoare de 11.536.887 lei, terenuri pe care a inceput constructia de blocuri de locuinte
3. La 31 decembrie 2019 societatea nu a evidentiat in situatiile financiare recunoasterea ca productie in curs de executie terenuri date in consum in valoare de 11.536.887 lei, terenuri pe care a inceput constructia de blocuri de locuinte
4. La 31 decembrie 2019 societatea a evidentiat eronat in situatiile financiare ca Alte cheltuieli suma de 596.421 lei, suma aferenta costului terenurilor aferente blocurilor de locuinte vandute in cursul anului 2019, aceasta suma fiind reclasificata ca si consum de materie prima
5. La 31 decembrie 2019 societatea nu a transferat cota parte a terenurilor aferente blocurilor receptionate la poduse fnite in suma 826.916 lei
6. La 31 decembrie 2019 societatea a evidentiat suma de 422.702 lei la alte cheltuieli si nu la alte venituri
7. In cursul anului 2020, Societatea a corectat clasificarea taxei de rezervare platita de clienti in 2019, din venituri in avansuri incasate in numele comenzilor de 815.296 lei si 38.095
8. La 31 decembrie 2019 societatea a corectat Productia in curs si Produsele finite cu suma de 695.726 lei, respectiv 235.648 lei aferent costurilor capitalizate
9. La 31 decembrie 2019 societatea a evidentiat suma de 44.766 lei la venituri si nu la avansuri
10. Societatea a corectat venituri de 272.288 lei si stocurile aferente de 272.288 lei care au fost inregistrate in anul 2020, si nu in 2019
11. Societatea a corectat cheltuieli de 272.288 lei si stocurile aferente de 278.288 lei care au fost inregistrate in anul 2020, si nu in 2019
12. La 31 decembrie 2019 societatea societatea a corectata clasificarea a o parte din vanzarea de imobile din Marfuri la Venituri din productie
13. La 31 decembrie 2019 societatea a corectat impozitul pe profit in suma de 259.734 lei aferent ajustarilor inregistrate

Informatiile comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare in legatura cu aceste aspecte este prezentata mai jos:

[Numele Intreg al Societatii]**ASPECTE PRIVIND INTOCMIREA SITUATIILOR FINANCIARE DE CATRE ENTITATILE MICI**

BILANT CONTABIL	Sold la 1 ianuarie 2020 (neauditat)	Corectii	Sold corectat la 1 ianuarie 2020 (neauditat)
1. Terenuri si constructii	18.242.582	(18.231.308)	11.274
TOTAL	18.484.256	(18.231.308)	252.948
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	18.484.256	(18.231.308)	252.948
1. Materii prime si materiale consumabile	14.888	6.694.421	6.709.309
2. Productia in curs de executie	10.085.657	9.841.958	19.927.615
3. Produse finite si marfuri	4.630.754	485.740	5.116.494
TOTAL	15.755.417	17.022.119	32.777.536
1. Creante comerciale	502.876	211.720	714.596
4. Alte creante	1.140.988	259.734	1.400.722
TOTAL	1.643.864	471.454	2.115.318
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	18.543.084	17.493.573	36.036.657
3. Avansuri incasate in contul comenzilor	19.405.080	(898.157)	18.506.923
4. Datoril comerciale - furnizori	5.914.202	272.288	6.186.490
6. Alte datorii – sume care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an	5.587.646	(5.344.212)	243.434
TOTAL DATORII CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	31.018.164	(5.970.082)	25.048.082

ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	(12.475.080)	23.463.655	10.988.575
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	6.009.176	5.232.346	11.241.522
6. Sume datorate entităților din grup - datorii care trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an	-	5.344.212	5.344.212
TOTAL DATORII CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	-	5.344.212	5.344.212
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	6.009.176	(625.869)	5.383.307
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFARSITUL PERIOADEI DE RAPORTARE- sold C	3.501.672	1.363.605	2.138.067
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	6.009.176	1.363.605	4.645.571
CAPITALURI - TOTAL	6.009.176	1.363.605	4.645.571

[Numele Intreg al Societatii]**ASPECTE PRIVIND INTOCMIREA SITUATIILOR FINANCIARE DE CATRE ENTITATILE MICI**

Cont de profit si pierdere	Sold la 1 ianuarie 2020 (neauditat)	Corectii	Sold corectat la 1 ianuarie 2020 (neauditat)
1. Cifra de afaceri neta	14.798.060	(686.437)	14.111.623
Productia vanduta	1.510.460	12.604.272	14.114.732
Venituri din vanzarea marfurilor	13.290.709	(13.290.709)	-
2.Venituri aferente costului productiei in curs de executie Sold C	16.282.005	10.327.698	26.609.703
7. Alte venituri din exploatare	695.508	173.718	869.226
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL	31.775.573	9.814.979	41.590.552
8.a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	3.662.100	12.133.308	15.795.408
11. Alte cheltuieli de exploatare	14.546.008	(694.990)	13.851.018
11.1. Cheltuieli privind prestatiile externe	12.886.777	(272.288)	12.614.489
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, txe si varsaminte asimilate	461.530	(422.702)	38.828
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL	27.628.319	11.438.318	39.066.637
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE- Profit	4.147.254	1.623.339	2.523.915
18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Å):- Profit	4.073.278	(1.623.339)	2.449.939
19. Impozitul pe profit	571.606	(259.734)	311.872
- Profit net	3.501.672	1.363.605	2.138.067

NOTA 22: CONTINGENTE**22.1 Taxare**

Toate sumele datorate Statului pentru taxe si impozite au fost platite sau inregistrate la data bilantului. Sistemul fiscal din Romania este in curs de consolidare si in continua schimbare, putand exista interpretari

diferite ale autoritatilor in legatura cu legislatia fiscala, care pot da nastere la impozite, taxe si penalitati suplimentare. In cazul in care autoritatile statului descopera incalcari ale prevederilor legale din Romania, acestea pot determina dupa caz: confiscarea sumelor in cauza, impunerea obligatiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorari de intarziere (aplicate la sumele de plata efectiv ramase). Prin urmare, sanctiunile fiscale rezultate din incalcari ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de platit catre Stat.

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele, penalitatile si dobanzile penalizatoare, in masura in care este cazul.

Autoritatile fiscale romane au efectuat controale referitor la TVA pana la data de 30 Aprilie 2020.

In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.

22.2 Pretul de transfer

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”.

Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata” si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata.

22.3 Pretentii de natura juridica (inclusiv valoarea estimata)

Nu exista litigii.

22.4 Riscuri financiare

22.6.1. Riscul ratei dobanzii

Expunerea Societatii la riscul modificarilor ratei dobanzii se refera in principal la imprumuturile purtatoare de dobanda variabila pe care Societatea le are pe termen lung. Politica Societatii este de a administra costul dobanzii printr-un mix de imprumuturi cu dobanda fixa si dobanda variabila.

22.6.2. Riscul variatiilor de curs valutar

Societatea nu este supusa acestui risk.

22.6.3. Riscul de credit

Soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o expunere nesemnificativa a Societatii la riscul unor creante neincasabile.

NOTA 23 ANGAJAMENTE

23.1 Giruri si garantii acordate tertilor

Societatea ofera garantii clientilor pentru pentru defectiuni ce pot aparea la apartamentele vandute.

23.2 Giruri si garantii primite de la terti

Nu exista situatii semnificative care sa fie prezentate.

23.3 Angajamente privind platile viitoare de chirii si leasing

Nu exista situatii semnificative care sa fie prezentate.

23.4 Alte angajamente

La 31 decembrie 2020 si 31 decembrie 2021 nu exista alte angajamente.

Administrator,
Catalin Dumitru Mandru

Intocmit,
Violeta Oana Ene
Director Economic

Semnatura

S.C. QUALIS PROPERTIES S.A.

Brasov, Strada Transilvaniei nr. 21, judetul Brasov

J08/271/2017

RO37056671

**RAPORTUL ADMINISTRATORULUI UNIC
PENTRU PERIOADA 01.01.2020 - 31.12.2020**

S.C. QUALIS PROPERTIES S.A., cu sediul in strada Transilvaniei nr. 21, judetul Brasov, localitatea Brasov, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J08/271/2017, avand cod unic de inregistrare RO37056671, functioneaza in conformitate cu Legea nr. 31/1990, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Capitalul social al **S.C. QUALIS PROPERTIES S.A.** este de 90.000 lei, impartit in 90.000 actiuni nominative, valoarea nominala a unei actiuni fiind de 1 leu/actiune, scris si varsat integral de catre cei doi actionari:

MANDRU CATALIN DUMITRU detine un numar de 85.500 de actiuni nominative, cu o valoare nominala de 1 leu/actiune si in valoare totala de 85.500 lei, reprezentand 95% din capitalul social.

S.C. KRON BUILD S.R.L. detine un numar de 4.500 de actiuni nominative, cu o valoare nominala de 1 leu/actiune si in valoare totala de 4.500 lei, reprezentant 5% din capitalul social.

Activitatea principala a societatii este de Dezvoltare (promovare) imobiliara cod CAEN 4110.

Pe data de 6 Aprilie 2021, obligatiunile Societatii in suma de 2.093.700 EUR, cu o maturitate de 3 ani, au fost admise la tranzactionare la BVB, segment MTS, categorie AeRO Standard, cod ISIN ROGTMMLWT0Y67, cu simbol de piata „QUAL24E”.

La intocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile reglementarilor contabile in vigoare, ale Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, 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.

SITUATIA FINANCIARA SI ASPECTE PRIVIND ACTIVITATEA SOCIETATII

Datele esentiale ale contului de profit si pierdere incheiat la 31.12.2020 se prezinta astfel:

Venituri totale	42.231.928 lei
Cheltuieli totale	39.797.986 lei
Profit brut	2.433.942 lei
Impozit pe profit	264.354 lei
Profit net	2.169.588 lei

In perioada de raportare, societatea a realizat o cifra de afaceri conform datelor prezentate in bilant, in valoare de 19.596.106 lei, cu aproximativ 33% mai mare comparativ cu anul 2019.

Structura cifrei de afaceri este prezentata in tabelul de mai jos:

Perioada:	31 decembrie 2019 (neauditat)	31 decembrie 2020
Cifra de afaceri:	14.798.060 lei	19.596.106 lei

	2019 (neauditat)	2020
Vanzare apartamente	1.510.460	18.760.615
Marfuri	13.290.709	-
Servicii	488.761	835.491
Total vanzari	14.798.060	19.596.106

Veniturile din servicii reprezinta in principal servicii aditionale solicitate de clientii societatii aferent imobilelor achizitionate in suma de 558.715 lei (2019: 407.524 lei) lei precum si servicii de administrare a imobilelor in suma de 276.776 lei (2019: 81.237 lei).

La 31 decembrie 2020, Societatea are in derulare proiectele Qualis 1 si Qualis 2.

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 și 1.000 mp de spații comerciale în următorii doi ani. Suprafața totală de teren alocată dezvoltării este de 2.7 ha. iar proiectul va fi finalizat integral până în 2023.

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

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. 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 estimata de catre societate la aproximativ 24 milioane de euro.

Ansamblul Qualis II este într-un stadiu avansat, atât de vânzare cât și de construcție. Toate cele 5 blocuri sunt vândute integral. Lucrările la cele 5 clădiri sunt avansate, primul bloc a fost livrat la finalul anului 2020, iar următoarele patru treptat, până la finalul anului 2022.

Apartamentele se predau la cheie, complet finisate, cu băi mobilate și iluminate ambiental.

La 31 decembrie 2020, Societatea a recunoscut in Productia in curs de executie respectiv in Produse finite si marfuri valoarea celor doua proiecte rezidentiale aflate in constructie la finalul anului, respectiv construite si nevandute. La 31 Decembrie 2020, proiectele din Productia in curs de executie si Produse finite au fost:

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2019
Productie in curs de executie Qualis 1	-	5.298.789
Productie in curs de executie Qualis II	20.214.830	4.786.868

Productie in curs de executie Qualis 1 Extins	483.548	0
Terenuri Capitalizate	16.144.683	0
Total Productie in curs	36.843.061	10.085.657
Produse finite Qualis 1		4.604.757
Produse finite Qualis 2	9.899.258	
Terenuri capitalizate	909.491	
Total Produse finite	10.808.749	4.630.754
Total	47.651.810	14.716.411

Majoritatea clientilor pe care Qualis Properties ii are sunt persoane fizice care doresc sa achizitioneze locuinte fie in scopul de a locui, fie in scopul de a investi in proprietati rezidentiale. Structura de clienti este omogena astfel neexistand clienti care sa cumpere un numar ridicat, semnificativ de unitati locative.

La 31 decembrie 2020, Societatea prezinta **active circulante nete** in suma de 11.572.692 lei (31 decembrie 2019: datorii curente nete in suma de 12.475.080 lei). Modificarea pozitiei financiare se datoreaza in principal schimbarii politicii contabile referitoare la evidentierea terenurilor utilizate pentru dezvoltare imobiliara. A se vedea in acest sens Nota 2.9 si Nota 21.

Corectarea erorilor contabile

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020, Societatea a corectat urmatoarele erori contabile aferente exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2019:

1. La 31 decembrie 2019 societatea nu a evidenciat in situatiile financiare ca si stocuri terenuri in valoare de 18.231.308 lei, terenuri detinute in scopul constructiei de blocuri de locuinte, destinate vanzarii
2. La 31 decembrie 2019 societatea nu a evidenciat in situatiile financiare darea in consum a terenurilor in valoare de 11.536.887 lei, terenuri pe care a inceput constructia de blocuri de locuinte
3. La 31 decembrie 2019 societatea nu a evidenciat in situatiile financiare recunoasterea ca productie in curs de executie terenuri date in consum in valoare de 11.536.887 lei, terenuri pe care a inceput constructia de blocuri de locuinte
4. La 31 decembrie 2019 societatea a evidenciat eronat in situatiile financiare ca Alte cheltuieli suma de 596.421 lei, suma aferenta costului terenurilor aferente blocurilor de locuinte vandute in cursul anului 2019, aceasta suma fiind reclasificata ca si consum de materie prima
5. La 31 decembrie 2019 societatea nu a transferat cota parte a terenurilor aferente blocurilor receptionate la produse finite in suma 826.916 lei
6. La 31 decembrie 2019 societatea a evidenciat suma de 422.702 lei la alte cheltuieli si nu la alte venituri

7. In cursul anului 2020, Societatea a corectat clasificarea taxei de rezervare platita de clienti in 2019, din venituri in avansuri incasate in numele comenzilor de 815.296 lei si 38.095
8. La 31 decembrie 2019 societatea a corectat Productia in curs si Produsele finite cu suma de 695.726 lei, respectiv 235.648 lei aferent costurilor capitalizate
9. La 31 decembrie 2019 societatea a evidentiat suma de 44.766 lei la venituri si nu la avansuri
10. Societatea a corectat venituri de 272.288 lei si stocurile aferente de 272.288 lei care au fost inregistrate in anul 2020, si nu in 2019
11. Societatea a corectat cheltuieli de 272.288 lei si stocurile aferente de 278.288 lei care au fost inregistrate in anul 2020, si nu in 2019
12. La 31 decembrie 2019 societatea societatea a corectata clasificarea a o parte din vanzarea de imobile din Marfuri la Venituri din productie
13. La 31 decembrie 2019 societatea a corectat impozitul pe profit in suma de 259.734 lei aferent ajustarilor inregistrate

Informatiile comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare in legatura cu aceste aspecte este prezentata mai jos:

BILANT CONTABIL	Sold la 1 ianuarie 2020 (neauditat)	Corectii	Sold corectat la 1 ianuarie 2020 (neauditat)
1. Terenuri si constructii	18.242.582	(18.231.308)	11.274
TOTAL	18.484.256	(18.231.308)	252.948
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	18.484.256	(18.231.308)	252.948
1. Materii prime si materiale consumabile	14.888	6.694.421	6.709.309
2. Productia in curs de executie	10.085.657	9.841.958	19.927.615
3. Produse finite si marfuri	4.630.754	485.740	5.116.494
TOTAL	15.755.417	17.022.119	32.777.536

1. Creante comerciale	502.876	211.720	714.596
4. Alte creante	1.140.988	259.734	1.400.722
TOTAL	1.643.864	471.454	2.115.318
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	18.543.084	17.493.573	36.036.657
3. Avansuri incasate in contul comenzilor	19.405.080	(898.157)	18.506.923
4. Datoril comerciale - furnizori	5.914.202	272.288	6.186.490
6. Alte datorii – sume care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an	5.587.646	(5.344.212)	243.434
TOTAL DATORII CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	31.018.164	(5.970.082)	25.048.082
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	(12.475.080)	23.463.655	10.988.575
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	6.009.176	5.232.346	11.241.522
6. Sume datorate entităților din grup - datorii care trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an	-	5.344.212	5.344.212

TOTAL DATORII CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	-	5.344.212	5.344.212
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	6.009.176	(625.869)	5.383.307
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFARSITUL PERIOADEI DE RAPORTARE- sold C	3.501.672	1.363.605	2.138.067
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	6.009.176	1.363.605	4.645.571
CAPITALURI - TOTAL	6.009.176	1.363.605	4.645.571
Cont de profit si pierdere	Sold la 1 ianuarie 2020 (neauditat)	Corectii	Sold corectat la 1 ianuarie 2020 (neauditat)
1. Cifra de afaceri neta	14.798.060	(686.437)	14.111.623
Productia vanduta	1.510.460	12.604.272	14.114.732
Venituri din vanzarea marfurilor	13.290.709	(13.290.709)	-
2.Venituri aferente costului productiei in curs de executie Sold C	16.282.005	10.327.698	26.609.703
7. Alte venituri din exploatare	695.508	173.718	869.226

VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL	31.775.573	9.814.979	41.590.552
8.a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	3.662.100	12.133.308	15.795.408
11. Alte cheltuieli de exploatare	14.546.008	(694.990)	13.851.018
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe	12.886.777	(272.288)	12.614.489
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, txe si varsaminte asimilate	461.530	(422.702)	38.828
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL	27.628.319	11.438.318	39.066.637
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE- Profit	4.147.254	1.623.339	2.523.915
18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):- Profit	4.073.278	(1.623.339)	2.449.939
19. Impozitul pe profit	571.606	(259.734)	311.872
- Profit net	3.501.672	1.363.605	2.138.067

Repartizarea profitului

Profitul societatii din anul 2020 in suma de 2.169.588 lei va fi lasat nerepartizat pana la o viitoare hotarare privind distribuirea acestuia.

Controlul intern

Controlul intern si sistemele de gestionare a riscurilor in relatie cu procesul de raportare financiara au ca principale obiective:

- Conformitatea cu legislatia financiar-contabila in vigoare
- Aplicarea instructiunilor elaborate de conducere in legatura cu informatiile financiare
- Asigurarea fiabilitatii informatiilor financiare (i.e. verificarea daca informatiile contabile, financiare si de gestiune comunicate respectiv publicate sunt complete si reflecta corect activitatea si situatia entitatii)
- Prevenirea si detectarea fraudelor si neregulilor contabile si financiare

Atingerea acestor obiective este sustinuta prin:

- Recrutarea de personal cu un nivel de competenta adecvat, in conformitate cu necesitatile societatii, si existenta unui plan de formare continua care sa permita o actualizare a cunostiintelor privind legislatia contabila si fiscala (*conform politicii de personal aprobata*)
- Definirea clara a responsabilitatilor aferente fiecărei persoane implicate in procesul de raportare financiara (*conform fiselor de post*), respectiv separarea atributiilor privind efectuarea de operatiuni intre persoane, astfel incat atributiile de aprobare, control si inregistrare sa fie, intr-o masura adecvata, incredintate unor persoane diferite (*conform organigramei societatii*)
- Conceperea si implementarea unor proceduri interne privind contabilizarea si controlul operatiunilor financiar-contabile, stabilirea circuitelor de informatii si a controalelor aferente asupra acestora, care sa asigure centralizarea rapida, corecta si completa a informatiilor financiare (*conform manualului de proceduri interne si a sistemului financiar de control preventiv*)
- Existenta unui manual de politici contabile intocmit potrivit cerintelor legislatiei in vigoare, aprobat de catre Consiliul de Administratie
- Existenta unui calendar si a unui proces bine definit privind elaborarea de informatii contabile si financiare conforme cu cerintele de raportare (financiar-contabile, ale pietei de capital) si verificarea si aprobarea corespunzatoare a acestora de catre Consiliul de Administratie in vederea publicarii acestora.

Riscurile aferente activitatii:

Riscul de preț:

Riscul de preț este dat de riscul ca prețul de piață al unitatilor locative vândute de societate să fluctueze atât de mult încât să facă neprofitabile contractele existente. Riscul de preț are două

componente: riscul fluctuației prețului aferent elementelor de cost fix, respectiv riscul fluctuației de preț aferent costurilor variabile ale societății. Riscul de preț al societății are ca sursă prețul apartamentelor precum și prețul anumitor materiale și servicii utilizate în activitatea de construcție precum și prețul energiei și a consumabilelor utilizate în activitatea curentă.

Riscul de curs valutar

În mod direct legat de riscul de preț este și riscul legat de cursul valutar respectiv de fluctuația acestuia. Majoritatea furnizorilor societății sunt din România. Riscul de curs valutar este mitigat prin faptul că tranzacțiile imobiliare sunt încheiate având ca reper cursul valutar valabil pentru moneda euro.

Riscul de lichiditate:

Riscul de lichiditate este asociat deținerii de active imobilizate respectiv financiare.

Riscul de lichiditate este diminuat, însă cu toate acestea vânzările de apartamente se fac în baza unui precontract de vânzare cumpărare iar o evoluție nefavorabilă a pieței imobiliare ar putea bloca unele tranzacții de vânzare ale Qualis Properties și ar genera un blocaj din punct de vedere al lichidității.

Riscuri operationale:

Risc de incapacitate temporară de lucru a salariaților societății sau a furnizorilor cu care acesta lucrează datorat efectelor Pandemiei Covid 19.

Deși emitentul a implementat măsuri de siguranță pentru limitarea riscurilor de răspândire a virusului Covid 19 în rândul salariaților, există totuși riscul ca o parte din angajați să fie în incapacitate temporară de muncă. Acest fapt poate îngreuna activitatea operațională și implicit întârzieri în respectarea termenelor de realizare a proiectelor.

Riscuri legate de litigii sau obținerea de autorizații și aprobări:

Qualis nu este implicat în litigii în curs de soluționare. întârzieri datorate litigiilor cu diverși terți sau întârzieri în obținerea autorizațiilor din partea autorităților care sunt necesare începerii sau finalizării lucrărilor de construcție.

Aceste întârzieri pot duce la îngreunarea procesului de încasare a sumelor aferente contractelor de vânzare cumpărare și uneori la scăderea încrederii clienților în societate.

Riscuri privind insolvența

În ipoteza în care Societatea va fi supusă procedurilor de insolvență, deținătorii de obligațiuni vor avea poziția unui creditor chirografar în cadrul procedurii, ceea ce le va asigura un rang de

prioritate la plată superior numai acționarilor Societatii și creditorilor care au creanțe subordonate față de Societate. Deși o parte dintre creanțele împotriva Societate au fost subordonate contractual emisiunii de obligațiuni, tratamentul acestei subordonări în cazul insolvenței Societatea poate comporta anumite riscuri generate de încadrarea tuturor creditorilor respectivi în aceeași clasă de creditori (chirografari) având un tratament nediferențiat din partea organelor care aplică procedura insolvenței.

Dezvoltarea previzibilă a entității: societatea comercială își va axa activitatea în continuare pe aceleași domenii ca în trecut, continuând dezvoltările Qualis 2 precum și următoarele proiecte:

- Proiectul din Zona Harmanului, cu o suprafață totală construită de 113.573 mp, inclusiv o suprafață pentru spații comerciale de 13.198 mp. Data estimativă pentru începerea lucrărilor este de trimestrul 4 din 2021. Termenul estimativ pentru predarea blocului 1 este trimestrul 2 din 2023, iar termenul estimativ pentru predarea integrală este trimestrul 3 din 2025;
- Proiectul industrial N54 va avea un cost de construcție de 9.540.000 euro iar finanțarea se va face 40% din fonduri proprii și 60% din credit acordat de Banca Transilvania pentru o perioadă de 7 ani, cu primul an termen de grație.
- Proiectul Qualis 1, blocurile 6, 7 și 8. Suprafața utilă construită a apartamentelor va fi de 15.250 mp și 1.009 mp spații comerciale. Proiectul se estimează să înceapă în august 2021, iar termenele de predare sunt luna octombrie 2022 pentru blocul 6, februarie 2023 pentru blocul 7 și decembrie 2023 pentru blocul 8.

MANDRU CATALIN DUMITRU, Administrator



S.C. QUALIS PROPERTIES SA

Sediul: Brasov, str. Transilvaniei nr. 21, jud. Brasov

Cod Unic de Înregistrare RO37056671

J08/271/2017

**Anexa la raportul Consiliului de Administratie, conform reglementarilor
Codului de Guvernanta Corporativa AeRO**

Declaratie privind Guvernanta Corporativa

Contine autoevaluarea gradului de respectare a „prevederilor de indeplinit” precizate in documentul „Principii de Guvernanta Corporativa pentru AeRO :piata de actiuni a BVB” intrat in vigoare la data de 04.01.2016, precum si a masurilor adoptate sau care urmeaza a fi adoptate in scopul de a se ajunge la indeplinirea tuturor acestora.

Preambul

Principiile de Guvernanta Corporativa ale Bursei de Valori Bucuresti aplicate de SC QUALIS PROPERTIES SA au scopul de a creste nivelul de transparenta si incredere pentru actionarii prezenti si viitori ai Societatii si de a crea o legatura mai stransa cu actionarii si o deschidere mai mare catre toti investitorii potentiali.

O buna guvernanta corporativa este un instrument puternic de crestere a competitivitatii afacerilor, iar SC QUALIS PROPERTIES SA urmareste indeplinirea tuturor acestor recomandari, contribuind la cresterea eficientei activitatii, pentru succesul pe termen lung al Societatii.

Orice schimbare semnificativa fata de aceasta Declaratie anuala privind Guvernanta Corporativa va fi prezentata intr-u raport curent.

Tabel privind conformitatea cu principiile de Guvernanta Corporativa:

Prevederile codului		Respecta	Nu respecta/ respecta parțial	Motivul pentru neconformitate
A1	Societatea trebuie sa dețină un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliul si la functiile de conducere cheie ale societatii Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului		Nu	Societatea este administrata in sistem unitar. Administrarea societatii este incredintata administratorului unic ales de Adunarea Generala a Actionarilor si isi desfasoara activitatea pe baza competentelor si raspunderilor stabilite de Adunarea Generala a Actionarilor, in conformitate cu hotararile luate de aceasta si prevederile actului constitutiv. La momentul modificării Actului Constitutiv și constituirii Consiliului de Administrație societatea va întocmi un regulament și va avea în vedere implementarea recomandărilor
A2	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziția de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului		Nu	
A3	Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care deține direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai puțin de 5% din numarul total de drepturi de vot Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.		Nu	
A4	Raportul anual trebuie sa informeze dacă a avut loc evaluare a Consiliului sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului		Nu	
A5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti va contine cel puțin urmatoarele:		Nu	
A 5.1	Persoana de Legatura cu Consultantul Autorizat,		Nu	Nu este aplicabil societății
A 5.2	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel puțin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.		Nu	Nu este aplicabil societății
A 5.3	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin.		Nu	Nu este aplicabil societății
A 5.4	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperari cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat.		Nu	Nu este aplicabil societății
B1	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice <u>tranzactie</u> a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu		Nu	Se va avea în vedere la momentul modificării Actului constitutiv
B2	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General		Nu	Se va avea în vedere angajarea unei persoane.
C1	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a onorariilor compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.		Nu	Se va avea în vedere includerea în raportul anual a unei secțiuni în acest sens
D1	Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile dedicate			

	Relatii cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:			
D1.1	Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare		Nu	Se va avea in vedere
D1.2	CV-urile membrilor organelor statutare		Nu	Se va avea in vedere conformarea.
D1.3	Rapoartele curente si rapoartele periodice		Nu	Se va avea in vedere conformarea.
D1.4	Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor ordinea de zi si materialele aferente: hotararile adunarilor Generale		Nu	Se va avea in vedere conformarea.
D1.5	Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni		Nu	Se va avea in vedere conformarea.
D1.6	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ terminarea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker		Nu	Se va avea in vedere conformarea.
D1.7	Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare		Nu	Se va avea in vedere conformarea.
D2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividende a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii		Nu	Se va analiza si va fi adoptata o politica de dividend a societatii cand va fi cazul.
D3	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze) Politicia trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politicia cu privire la prognoza trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii		Nu	Se va avea in vedere, se va analiza si vor fi adoptate masuri.
D4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari	Da		Societatea are un numar de 2 actionari
D5	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant	Da partial		Rapoartele financiare includ informatii cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant, in limba romana.
D6	Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/conferinte Telefonice	Da		Se are in vedere organizarea unor conferinte telefonice.

Administrator
CATALIN MANDRI
