

## Raportul Consiliului de Administrație pentru exercițiul financiar 2023



**STK Properties SA**

## I. Evenimente importante

### 1. Evenimentele importante care au avut loc pe parcursul anului 2023 și impactul acestora asupra raportării contabile

La începutul anului 2023 societatea STK Properties SA a obținut PUZ-ul pentru proiectul Green Square derulat împreună cu societatea Emergent Real Estate SA. Ulterior a fost derulat un proces de selectare a proiectantului general în vederea obținerii autorizației de construire, proces care a demarat în 2023 și estimăm că se va finaliza în anul 2024.

#### **Aprobarea PUZ**

În luna februarie 2023 Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a avizat favorabil Planul Urbanistic Zonal depus de STK Properties împreună cu societatea Emergent Real Estate SA.

#### **Principalele riscuri și incertitudini pentru următoarele luni ale exercițiului**

Principalele riscuri aferente următoarelor luni sunt de natură administrativ-birocratică și constau în posibilitatea prelungirii perioadei de obținere a autorizației de construire.

Riscurile economice pot avea efecte concrete după demararea proiectului și țin de evoluția costurilor de construcție precum și de evoluția prețurilor de vânzare a proprietăților imobiliare.

### 2. Tranzacții între părțile afiliate

Nu au existat tranzacții cu părțile afiliate.

## II.

## 1. Situația economico-financiară

Situațiile financiare la data de 31.12.2023 au fost întocmite în conformitate cu cerințele Legii 24/2017 și ale Regulamentului ASF nr 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață.

**Situațiile financiare la 31.12.2023 sunt auditate.**

Elementele de activ și pasiv ale Societății la 31.12.2023 comparativ cu cele de la 31.12.2022 se prezintă astfel:

Descriere	Dec-23	Dec-22	Var(%)
<b>Active</b>			
<b>Active imobilizate</b>	<b>19,131,829</b>	<b>14,668,335</b>	30%
<b>Active curente</b>	<b>3,034,706</b>	<b>3,399,868</b>	-11%
Creanțe	86,310	11,695	638%
Casa și conturi la bănci	2,948,396	3,388,173	-13%
<b>Total activ</b>	<b>22,166,535</b>	<b>18,068,202</b>	<b>23%</b>
<b>Capitaluri proprii &amp; datorii</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>22,156,015</b>	<b>18,063,771</b>	23%
Capital social	9,313,800	9,313,800	0%
Prime de capital	1,940,375	1,940,375	0%
Rezerve din reevaluare	11,002,416	6,964,088	58%
Rezerve	20,122	20,122	0%
Profit/pierdere reportată	(174,614)	(169,804)	n/a
Profit/pierdere aferent perioadei	53,916	(4,810)	n/a
<b>Datorii</b>	<b>10,520</b>	<b>4,431</b>	137%
Datorii pe termen lung	-	-	
Datorii curente	10,520	4,431	137%
<b>Total capitaluri proprii &amp; datorii</b>	<b>22,166,535</b>	<b>18,068,202</b>	<b>23%</b>

**Activele imobilizate**

Activele imobilizate au crescut cu 30% față de finalul anului 2022 datorită înregistrării creșterii valorii de piață a terenului pe care-l deține compania și pe care urmează să dezvolte proiectul Green Square.

**Activele curente**

Activele curente sunt reprezentate de creanțe și disponibilități bănești.

Activele curente au scăzut comparativ cu începutul anului datorită plăților pe care le efectuează societatea în contul realizării proiectului.

Activele totale ale societății au înregistrat o creștere de 23% față de finalul anului 2022.

## Datoriile societății

Datorită faptului că societatea are un sold al datoriilor scăzut, gradul de îndatorare este nesemnificativ.

## Capitalurile proprii

Capitalurile proprii ale STK Properties SA au crescut cu 23% ca urmare a creșterii rezervelor din reevaluarea activelor deținute.

Rezervele constituie rezervele legale obligatorii ale companiei și alte tipuri de rezerve, cu excepția celor din reevaluare.

Performanțele financiare ale societății la 31.12.2023 comparativ cu perioada similară a anului trecut sunt următoarele:

Indicator	Dec-23	Dec-22	Var(%)
Venituri exploatare	4,202	-	n/a
Cheltuieli exploatare	75,973	114,996	-34%
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>(71,771)</b>	<b>(114,996)</b>	<b>-38%</b>
Venituri financiare	136,885	115,130	19%
Cheltuieli financiare	-	0	
<b>Rezultat financiar</b>	<b>136,885</b>	<b>115,130</b>	<b>19%</b>
Ajustări de valoare	(1,500)	(2,000)	-25%
<b>Venituri totale</b>	<b>141,087</b>	<b>115,130</b>	<b>23%</b>
<b>Cheltuieli totale</b>	<b>77,473</b>	<b>116,996</b>	<b>-34%</b>
<b>Profit înainte de impozitare</b>	<b>63,614</b>	<b>(1,866)</b>	<b>n/a</b>
Impozit pe profit/venit	9,698	2,944	229%
<b>Rezultat net</b>	<b>53,916</b>	<b>(4,810)</b>	<b>n/a</b>

Lei

Veniturile din exploatare sunt minimale deoarece proiectul imobiliar se află în stadiul de autorizare. Odată cu finalizarea acestui proces vor putea fi demarate lucrările de construcție, iar astfel compania va putea înregistra venituri.

Pe parcursul anului 2023 societatea a obținut venituri financiare din plasamente monetare.

Cheltuielile din exploatare sunt reprezentate de costurile operaționale ale societății, respectiv contabilitate, audit, taxe și impozite și costuri cu menținerea la tranzacționare.

Societatea a încheiat anul 2023 cu un profit înainte de impozitare de 63,614 lei.

## 2. Analiza activității emitentului

Societatea STK Properties SA este un vehicul investițional înființat de fondul de investiții STK Emergent pentru dezvoltarea unui proiect imobiliar, care se află în proces de autorizare.

Împreună cu societatea Emergent Real Estate SA, deținută tot de fondul STK Emergent, are în proprietate un teren de 1.9 ha în Cluj-Napoca, strada Buna Ziua pe care intenționează să dezvolte proiectul Green Square (prezentat mai jos).

În acest sens se află în derulare procesul de obținere a autorizației de construcție (AC). PUZ-ul a fost obținut în februarie 2023.

Terenul este situat în cartierul Bună Ziua, unul din cele mai căutate cartiere rezidențiale din orașul Cluj-Napoca, și are un front la stradă de 120 m.

Accesul este foarte facil, terenul aflându-se la 2.5 km de centrul orașului, aproximativ 5 minute de mers cu mașina.

### Proiectul Green Square



Proiectul a fost realizat în urma unor analize urbanistice care au relevat necesitățile necoperite din zonă. Principalele disfuncționalități identificate în acest cartier sunt: dezvoltarea liniară, cu sectoare care nu comunică între ele, crescând astfel artificial traficul pe strada colectoare; densitate relativ

scăzută a populației; lipsa spațiilor destinate altor funcțiuni pe lângă locuire; lipsa unui spațiu verde; lipsa creșelor. Planul Urbanistic Zonal propus constituie un prim pas în regenerarea urbană a cartierului Bună Ziua prin mixajul funcțional, favorizarea proximității și reducerea nevoii de deplasare mecanizate.

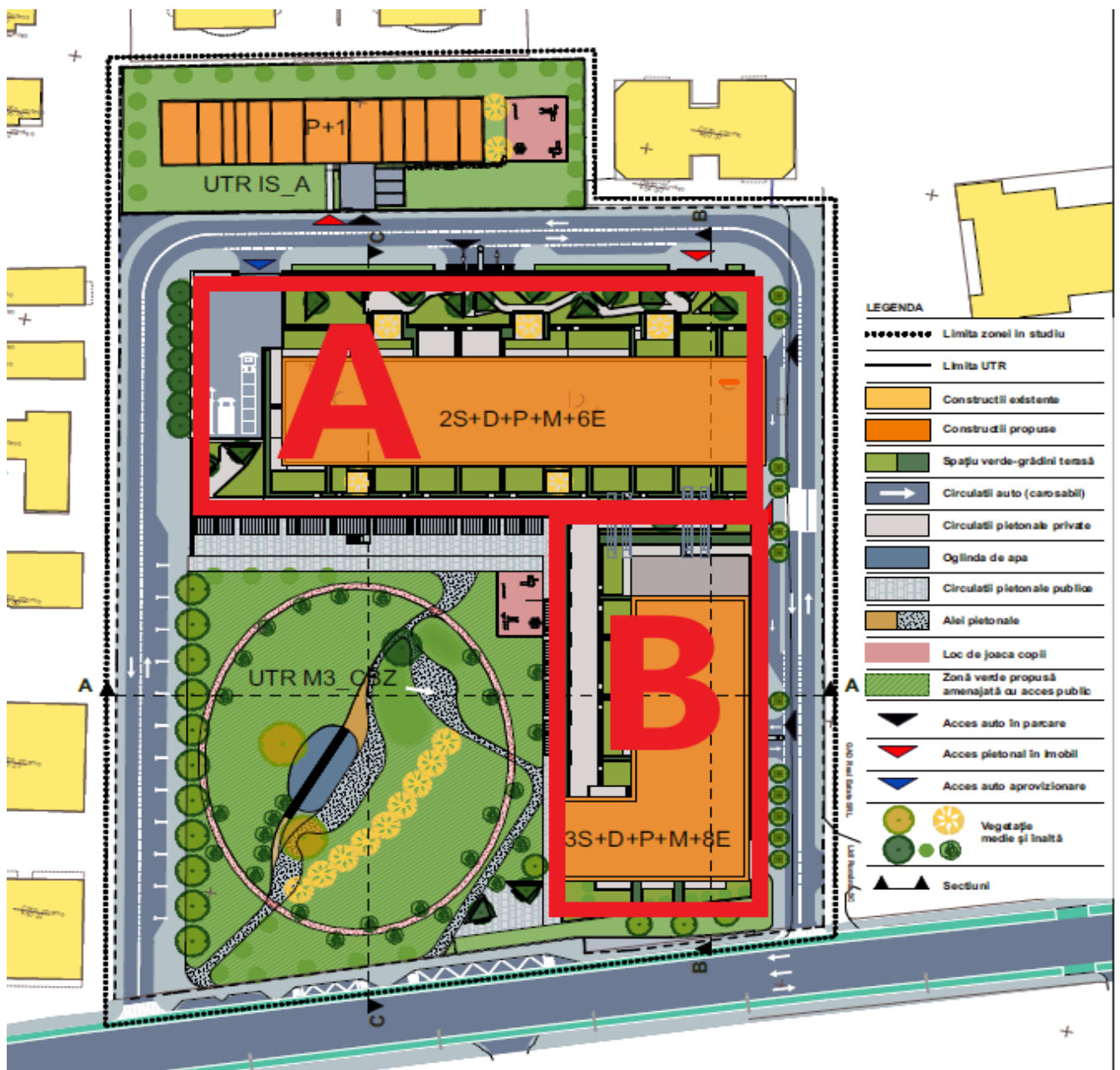
Proiectul va cuprinde: 240 apartamente de 1, 2 și 3 camere în suprafață totală de aproximativ 18,500 mp., 50% din suprafața construită este cu destinație publică cuprinzând utilități pentru toți locuitorii din zona (parc, creșă, sport, circulații, comerț, alimentație publică). Parcul, drumurile și creșa ocupă 2/3 din teren (aprox. 13,000 mp) și vor fi cedate cu titlu gratuit Primăriei. Astfel, proiectul Green Square se va dezvolta în folosul comunității prin parteneriat cu Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

### **Indicatori urbanistici ai proiectului**

Terenul de 19,262 mp va fi împărțit în 2 zone:

- centrul de cartier pe 17,040 mp cu un CUT reglementat de 2.2, efectiv propus 2.11, POT 38%, regim de înălțime 3S +D+P+M+8, suprafață construită: 36,000 mp și
- zona de servicii publice de 2,222 mp unde se va construi o creșă de 1,000 mp

După aprobarea proiectului, societății STK Properties îi va reveni corpul A și creșa, iar Emergent Real Estate va deține corpul B și parcul.



### 3. Schimbări care afectează capitalul și administrarea emitentului

Pe parcursul anului 2023 nu au fost modificări în structura capitalul social al STK Properties.

### 4. Tranzacții semnificative

Nu au existat tranzacții semnificative.

**ADMINISTRATOR**

**STK FINANCIAL AFIA S.A.**

**PASCU Nicolae**

**Reprezentant permanent al administratorului**

**STK Properties S.A. (STKP)**

CUI 22570355, J12/4439/2007

Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu 3, 400423 Jud. Cluj, Tel. 0264-591982

**SITUATIA POZITIEI FINANCIARE**

Decembrie 2023

Lei

	<b>Dec-23</b>	<b>Dec-22</b>
<b>Active</b>		
<b>Active imobilizate</b>	<b>19,131,829</b>	<b>14,668,335</b>
<b>Active curente</b>	<b>3,034,706</b>	<b>3,399,868</b>
Creante	86,310	11,695
Casa si conturi la banci	2,948,396	3,388,173
<b>Total Activ</b>	<b>22,166,535</b>	<b>18,068,202</b>
<b>Capitaluri proprii si datorii</b>		
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>22,156,015</b>	<b>18,063,771</b>
Capital social	9,313,800	9,313,800
Prime de capital	1,940,375	1,940,375
Rezerve din reevaluare	11,002,416	6,964,088
Rezerve	20,122	20,122
Profit/(pierdere) reportata	(174,614)	(169,804)
Profit/(pierdere) a perioadei	53,916	(4,810)
<b>Datorii</b>	<b>10,520</b>	<b>4,431</b>
Datorii pe termen lung	-	-
Datorii curente	10,520	4,431
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>	<b>22,166,535</b>	<b>18,068,202</b>

Administrator,  
Pascu NicolaeIntocmit,  
Oprean Victor



**STK Properties S.A. (STKP)**

CUI 22570355, J12/4439/2007

Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu 3, 400423 Jud. Cluj, Tel. 0264-591982

**SITUATIA REZULTATELOR, Contul de profit si pierdere**

Decembrie 2023

	<b>Dec-23</b>	<b>Dec-22</b>
Venituri exploatare	4,202	-
Cheltuieli exploatare	75,973	114,996
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>(71,771)</b>	<b>(114,996)</b>
Venituri financiare	136,885	115,130
Cheltuieli financiare	0	0
<b>Rezultat financiar</b>	<b>136,885</b>	<b>115,130</b>
Ajustari de valoare	(1,500)	(2,000)
<b>Venituri totale</b>	<b>141,087</b>	<b>115,130</b>
<b>Cheltuieli totale</b>	<b>77,473</b>	<b>116,996</b>
<b>Rezultat inainte de impozitare</b>	<b>63,614</b>	<b>(1,866)</b>
Impozit pe profit/venit	9,698	2,944
<b>Rezultat net</b>	<b>53,916</b>	<b>(4,810)</b>

Administrator,  
Pascu NicolaeIntocmit,  
Oprean Victor

**STK Properties S.A. (STKP)**

CUI 22570355, J12/4439/2007

Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu 3, 400423 Jud. Cluj, Tel. 0264-591982

**SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**

Decembrie 2023

	<i>Dec-23</i>	<i>Dec-22</i>
<b>Flux de numerar din activitati operationale</b>		
Plati servicii furnizori	-562,990	-110,851
Impozite si taxe	-13,207	-5,301
Servicii bancare	-464	-385
<b>Flux de numerar net din activitati operationale</b>	<b>-576,662</b>	<b>-116,537</b>
<b>Flux de numerar din activitati de finantare</b>		
Majorare de capital	0	3,492,675
Imprumuturi contractate	0	0
Restituiri de imprumuturi	0	-125,000
<b>Flux de numerar net din activitati de finantare</b>	<b>0</b>	<b>3,367,675</b>
<b>Activitati de investitii</b>		
Dobanzi si dividende primite	136,885	115,130
Depozite bancare constituite	-300,000	-3,200,000
<b>Flux de numerar net din activitati investitionale</b>	<b>-163,115</b>	<b>-3,084,870</b>
<b>Crestere/scadere neta a disponibilitatilor si echivalente</b>	<b>-739,777</b>	<b>166,268</b>
Disponibilitati si echivalente la data de 1 ianuarie	3,388,173	21,905
Efectul modificarii de curs valutar asupra disponibilitatilor si echivalentelor acestora	0	0
<b>Disponibilitati si echivalente la finele perioadei de raportare</b>	<b>2,648,396</b>	<b>188,173</b>

Administrator,  
Pascu NicolaeIntocmit,  
Oprean Victor

**STK Properties S.A. (STKP)**

CUI 22570355, J12/4439/2007

Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu 3, 400423 Jud. Cluj, Tel. 0264-591982

**SITUATIA MODIFICARII CAPITALURILOR PROPRII**

Decembrie 2023

Lei

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Sold la 1 ianuarie   inceputul perioadei de raportare</b>	<b>18,063,771</b>	<b>14,575,906</b>
Cresterea/(Scaderea) capitalurilor proprii	4,092,244	3,487,865
<b>Sold la 31 decembrie   sfarsitul perioadei de raportare</b>	<b>22,156,015</b>	<b>18,063,771</b>

Administrator,  
Pascu NicolaeIntocmit,  
Oprean Victor

Bifati numai  
dacă  
este cazul :

- Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti
- Sucursala
- GIE - grupuri de interes economic
- Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

 An
  Semestru
Anul **2023**

Suma de control 9.313.800

Entitatea STK Properties SA

Adresa

Județ Cluj Sector Localitate CLUJ-NAPOCA

Strada Nr. Bloc Scara Ap. Telefon

Mihai Veliciu 3 0264591982

Număr din registrul comerțului J12/4439/2007

Cod unic de inregistrare 2 2 5 7 0 3 5 5

Forma de proprietate

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

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)

 Entități mijlocii, mari si entități de interes public

 Entități mici

 Microentități

 Entități de interes public

?

 **Raportări anuale**

1. entitățile care au optat pentru un **exercițiu financiar diferit de anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*
2. persoanele juridice aflate în **lichidare**, potrivit legii
3. subunitățile deschise în România de **societăți rezidente** în state aparținând Spațiului Economic European
4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

Situațiile financiare anuale simplificate încheiate la 31.12.2023 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(2) 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 PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

**Indicatori :**

Capitaluri - total	22.156.015
Capital subscris	9.313.800
Profit/ pierdere	53.916

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

PASCU NICOLAE

Numele si prenumele

OPREAN VICTOR-BOGDAN

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional

30826A

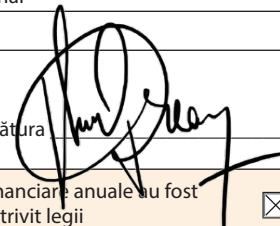
CIF/ CUI membru CECCAR

2 6 5 5 3 1 0 1

Semnătura



Semnătura


Entitatea **are obligația legală** de auditare a situatiilor financiare anuale?  DA  NUEntitatea **a optat voluntar** pentru auditarea situatiilor financiare anuale?  DA  NU**AUDITOR**

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

CIF/ CUI

Entitatea **are obligația legală** de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori ?
 DA  NU

 Situațiile financiare anuale nu fost aprobate potrivit legii 

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

Formular VALIDAT

## BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2023

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr. 5394/ 2023	Nr. rd.	Sold la:		
			01.01.2023	31.12.2023	
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)					
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>					
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01			
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	14.668.335	19.131.829	
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03			
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	14.668.335	19.131.829	
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>					
<b>I. STOCURI</b> (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05			
<b>II.CREANȚE</b>					
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	11.452	86.310	
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)			
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	11.452	86.310	
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	3.200.000	2.900.000	
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	188.173	48.396	
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	3.399.625	3.034.706	
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)</b>	12	10	243		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	243		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12			
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	4.432	10.520	
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)</b>	16	14	3.395.436	3.024.186	
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>	17	15	18.063.771	22.156.015	
<b>G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16			
<b>H. PROVIZIOANE (ct. 151)</b>	19	17			
<b>I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)</b>	20	18			
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19			
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20			
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21			
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22			

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
<b>3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)</b>	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)</b>	31	29	9.313.800	9.313.800
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	9.313.800	9.313.800
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		
<b>II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)</b>	37	35	1.940.375	1.940.375
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)</b>	38	36	6.964.088	11.002.416
<b>IV. REZERVE (ct.106)</b>	39	37	20.122	20.122
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		
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b>	43	41	0	0
<b>SOLD C (ct. 117)</b>	43	41	0	0
<b>SOLD D (ct. 117)</b>	44	42	169.804	174.614
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR</b>				
<b>SOLD C (ct. 121)</b>	45	43		53.916
<b>SOLD D (ct. 121)</b>	46	44	4.810	
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)</b>	48	46	18.063.771	22.156.015
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)</b>	51	49	18.063.771	22.156.015

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Solduri debitoare ale conturilor respective.

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

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

**ADMINISTRATOR,**

Numele si prenumele

PASCU NICOLAE

Semnătura



**Formular  
VALIDAT**

**INTOCMIT,**

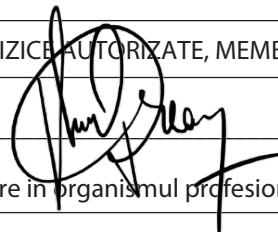
Numele si prenumele

OPREAN VICTOR-BOGDAN

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

30826A

**CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE**

la data de 31.12.2023

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.5394/ 2023	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2022	2023
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766)	01	01		
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)		
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	03	02	115.130	141.087
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	04	03		
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645 + 646)	05	04		
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 7818 - 786)	06	05	2.000	1.500
6. Alte cheltuieli (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 616 + 617 + 618 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652 + 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 666 + 667 + 668), din care:	07	06	114.996	75.973
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	08	06a (302)		
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	09	06b (303)		
7. Impozite (ct.691 + 694 + 695 + 698)	10	07	2.944	9.698
8. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct.794)	11	07a (304)		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07+07a)	12	08	0	53.916
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02-07a)	13	09	4.810	0

\*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Rd. 01 (cf.OMF nr.5394/ 2023) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

\*\*\*) Rd. 03 (cf.OMF nr.5394/ 2023) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.

## ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

PASCU NICOLAE

Semnătura



Formular  
VALIDAT

## INTOCMIT,

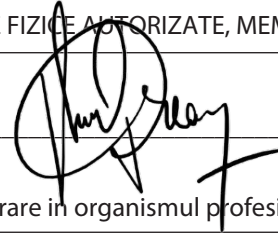
Numele si prenumele

OPREAN VICTOR-BOGDAN

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

30826A



# DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2023

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.5394 / 2023	Nr. rd.	Nr.unitati	Sume	
A		B	1	2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1	53.916	
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 creditorii	16	16			
Impozite, taxe si contributi 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.	31.12.2022	31.12.2023	
A		B	1	2	
Numar mediu de salariatii	20	19			
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20			
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:			21	22	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			22	23	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			23	24	

<b>Redevență</b> petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> , din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
<b>Subvenții</b> încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
<b>Creanțe restante</b> , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		
<b>V. Tichete acordate salariaților</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
<b>VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
<b>VIII. Alte informații</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094)	52	46		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093)	53	47		

Imobilizări financiare, în sume brute <b>(rd. 49+54)</b>	54	48		
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute <b>(rd. 50+51+52+53)</b>	55	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	56	50		
- părți sociale emise de rezidenți	57	51		
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	58	52		
- detineri de cel puțin 10%	59	52a (303)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	60	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute <b>(rd. 55+56)</b>	61	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	62	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	63	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:	64	57		
- creanțe comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	65	58		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	66	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	67	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382 + 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , <b>(rd.62 la 66)</b>	68	61	11.452	86.311
- creante in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	69	62		
- creante fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	70	63	11.263	84.290
- subventii de incasat(ct.445)	71	64		
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	72	65		
- alte creante in legatura cu bugetul de stat(ct.4482)	73	66	189	2.021
Creantele entitatii in relatiile cu entitatile afiliate(ct.451)	74	67		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431 + din ct.436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	75	68		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	76	69	243	
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	77	70		
- 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)	78	71	243	

- 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)	79	72		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	80	73		
- de la nerezidenți	81	74		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	82	74a (305)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	83	75		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	84	76	3.200.000	2.900.000
- acțiuni necotate emise de rezidenți	85	77		
- părți sociale emise de rezidenți	86	78		
- acțiuni emise de nerezidenți	87	79		
- obligațiuni emise de nerezidenți	88	80		
- dețineri de obligațiuni verzi	89	80a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	90	81		
Casa în lei și în valută (rd.83+84 )	91	82	900	8.795
- în lei (ct. 5311)	92	83	900	8.795
- în valută (ct. 5314)	93	84		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.86+88)	94	85	187.273	39.601
- în lei (ct. 5121), din care:	95	86	187.273	39.601
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	96	87		
- în valută (ct. 5124), din care:	97	88		
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	98	89		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.91+92)	99	90		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	100	91		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	101	92		
Datorii (rd. 94+97+100+101+104+106+108+109+114 +115+118+124)	102	93	4.431	10.520
Credite bancare externe pe termen scurt (ct.5193+5194 +5195), (rd .95+96)	103	94		
- în lei	104	95		
- în valută	105	96		
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625 ) (rd.98+99)	106	97		
- în lei	107	98		
- în valută	108	99		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	109	100		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 102+103)	110	101		
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	111	102		
- în valută	112	103		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	113	104		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	114	105		

- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	115	105a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), <b>din care:</b>	116	106	3.500	6.000
- datorii comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri primite de la clienți nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	117	107		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	118	108		
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431 + 436+437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) <b>(rd.110 la 113)</b>	119	109	931	4.520
- datorii în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	120	110		
- datorii fiscale în legatură cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	121	111	931	4.520
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	122	112		
- alte datorii în legatură cu bugetul de stat (ct.4481)	123	113		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct.451)	124	114		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), <b>din care:</b>	125	115		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	126	116		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	127	117		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509) , <b>din care:</b>	128	118		
-decontări privind interesele de participare , decontări cu acționarii /asociații privind capitalul, dividende și decontări din operații în participatie (ct.453+456+457+4581+467)	129	119		
-alte datorii în legatură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legatură cu instituțiile publice (instituțiile statului ) 2) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	130	120		
- subvenții nereluate la venituri (din ct. 472)	131	121		
- varsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)	132	122		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	133	123		
Dobânzi de plătit (ct. 5186)	134	124		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	135	124a (306)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici *****)	136	125		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	137	126	9.313.800	9.313.800
- acțiuni cotate 3)	138	127		
- acțiuni necotate 4)	139	128		
- părți sociale	140	129	9.313.800	9.313.800
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	141	130		
Brevete și licențe (din ct.205)	142	131		
<b>IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>

A		B	1		2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)		143	132				
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>			Nr. rd.	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2023</b>	
A			B	1		2	
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare		144	133				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune		145	134				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate		146	135				
<b>XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014</b>			Nr. rd.	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2023</b>	
A			B	1		2	
Valoarea contabilă netă a bunurilor 5)		147	136				
<b>XII. Capital social vărsat</b>			Nr. rd.	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2023</b>	
A			B	Suma (lei)	% 6)	Suma (lei)	% 6)
Capital social vărsat (ct. 1012) 6), (rd. 138 +141+145 la 148)		148	137	9.313.800	X	9.313.800	X
- deținut de instituții publice, (rd. 139+140)		149	138				
- deținut de instituții publice de subord. centrală		150	139				
- deținut de instituții publice de subord. locală		151	140				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:		152	141				
- cu capital integral de stat		153	142				
- cu capital majoritar de stat		154	143				
- cu capital minoritar de stat		155	144				
- deținut de regii autonome		156	145				
- deținut de societăți cu capital privat		157	146	8.276.614	88,86	7.882.313	84,63
- deținut de persoane fizice		158	147	1.037.186	11,14	1.431.487	15,37
- deținut de alte entități		159	148				
			Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>			
A			B	<b>2022</b>		<b>2023</b>	
<b>XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:</b>		160	149				
- către instituții publice centrale;		161	150				
- către instituții publice locale;		162	151				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.		163	152				
			Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>			

A		B	2022	2023
<b>XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:</b>		164	153	
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, <b>din care</b> virate:		165	154	
- către instituții publice centrale;		166	155	
- către instituții publice locale;		167	156	
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.		168	157	
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, <b>din care</b> virate:		169	158	
- către instituții publice centrale;		170	159	
- către instituții publice locale;		171	160	
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.		172	161	
<b>XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
A		B	2022	2023
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat		173	161a (304)	
<b>XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
A		B	2022	2023
- dividendele interimare repartizate 7)		174	161b (307)	
<b>XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
A		B	31.12.2022	31.12.2023
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), <b>din care:</b>		175	162	
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate		176	163	
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), <b>din care:</b>		177	164	
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate		178	165	
<b>XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
A		B	31.12.2022	31.12.2023
Venituri obținute din activități agricole		179	166	
<b>XIX. Situația veniturilor și cheltuielilor</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
A		B	31.12.2022	31.12.2023
1. Cifra de afaceri netă ( <b>rd. 168+169-170+172</b> )		180	167	0
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate		181	167a (325)	
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)		182	168	
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)		183	169	

Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	184	170		
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766-8)		171		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	185	172		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	186	173		
Sold D	187	174		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	188	175		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	189	176		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	190	177		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 +7417 + 7419)	191	178		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815), din care:	192	179		4.202
-venituri din subvenții pentru investiții (ct. 7584)	193	180		
-venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	194	181		
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 167+173-174+175+176+177+178+179)</b>	195	182	0	4.202
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	196	183		
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	197	184	516	157
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	198	185		
- cheltuielile privind consumul de energie (ct. 6051)	199	185a (326)		
- cheltuielile privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	200	185b (327)		
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	201	186		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	202	187		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 189+190)	203	188		
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644) 8)	204	189		
b) Cheltuieli privind asigurările și protecția socială (ct.645+646)	205	190		
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 191a + 192-193)	206	191	2.000	1.500
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	207	191a (330)	2.000	1.500
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+din ct.6818)	208	192		
a.3) Venituri (ct.7813+din ct.7818)	209	193		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 195-196)	210	194		
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814+din ct.6818)	211	195		
b.2) Venituri (ct.754+7814+din ct.7818)	212	196		
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 198 la 203 + 198a+198e+198g+198i)	213	197	114.480	75.816
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	214	198	110.321	67.944
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	215	198a (331)	110	588
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	216	198b (332)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	217	198c (333)		



- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	218	198d (334)		
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	219	198e (335)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	220	198f (336)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	221	198g (337)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	222	198h (338)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	223	198i (339)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	224	198j (340)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586)	225	199	4.049	6.617
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	226	200		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	227	201		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	228	202		
- inundații	229	202a (322)		
- secetă	230	202b (323)		
- alunecări de teren	231	202c (324)		
11.10. Alte cheltuieli (ct. 651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	232	203		667
—Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666) 8)		204		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 206-207)	233	205		
- Cheltuieli (ct. 6812)	234	206		
- Venituri (ct. 7812)	235	207		
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 183 la 186 - 187+188+191+194+197+205)</b>	236	208	116.996	77.473
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:</b>				
- Profit (rd. 182-208)	237	209	0	0
- Pierdere (rd. 208-182)	238	210	116.996	73.271
13. Venituri din interese de participare (ct. 7611+7612+7613)	239	211		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	240	212		
14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	241	213	114.779	136.885
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	242	214		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	243	215		
16. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)	244	216	351	
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	245	217		
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 211 + 213 + 215 + 216)</b>	246	218	115.130	136.885
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 220 - 221)	247	219		
- Cheltuieli (ct. 686)	248	220		
- Venituri (ct. 786)	249	221		

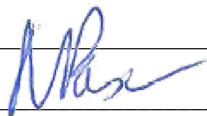
<b>18.</b> Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	250	222		
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	251	223		
<b>19.</b> Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	252	224		
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 219+ 222 +224)</b>	253	225		
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>				
- Profit (rd. 218 - 225)	254	226	115.130	136.885
- Pierdere (rd. 225 - 218)	255	227	0	0
<b>VENITURI TOTALE (rd. 182+218)</b>	256	228	115.130	141.087
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 208+225)</b>	257	229	116.996	77.473
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>				
- Profit (rd. 228-229)	258	230	0	63.614
- Pierdere (rd. 229-228)	259	231	1.866	0
<b>20.</b> Impozitul pe profit (ct. 691)	260	232		9.698
<b>21.</b> Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct. 694)	261	232a (328)		
<b>22.</b> Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct. 794)	262	232b (329)		
<b>23.</b> Impozitul specific unor activități (ct. 695)	263	233		
<b>24.</b> Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	264	234	2.944	
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) :</b>				
- Profit (rd. 230-231-232-233-234-232a+232b)	265	235	0	53.916
- Pierdere (rd. 231+232+233+234-230+232a-232b)	266	236	4.810	0

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

PASCU NICOLAE

Semnatura



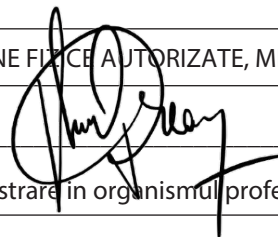
Numele si prenumele

OPREAN VICTOR-BOGDAN

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

30826A

**Formular  
VALIDAT**

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

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

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

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

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, 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) 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.

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

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

5) 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.

6) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 5394/ 2023, la rd. 149 - 159 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 148.

7) 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.

8) La acest rând se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 'Cheltuieli cu colaboratorii', analitic 'Colaboratori persoane fizice'.

**SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE**

la data de 31.12.2023

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri <sup>1)</sup>	Reduceri <sup>2)</sup>		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
<b>I.Imobilizari necorporale</b>						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03				X	
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
<b>TOTAL (rd. 01 la 06)</b>	<b>07</b>				X	
<b>II.Imobilizari corporale</b>						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	14.666.168	4.038.328		X	18.704.496
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10	8.000		8.000		0
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11					
5.Investitii imobiliare	12					
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13		427.333			427.333
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
<b>TOTAL (rd. 08 la 17)</b>	<b>18</b>	14.674.168	4.465.661	8.000		19.131.829
<b>III.Imobilizari financiare</b>						
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL <b>(rd.07+18+19)</b>	<b>20</b>	14.674.168	4.465.661	8.000		19.131.829

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

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

## SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului <sup>1)</sup>	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării <sup>2)</sup>	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23				
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
<b>TOTAL (rd.21 la 25)</b>	<b>26</b>				
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29	5.833	1.500	7.333	0
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30				
5.Investitii imobiliare	31				
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
<b>TOTAL (rd.27 la 33)</b>	<b>34</b>	5.833	1.500	7.333	0
<b>AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)</b>	<b>35</b>	5.833	1.500	7.333	0

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

**Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării**

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

## SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

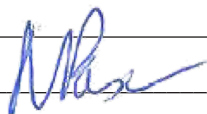
Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare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

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

PASCU NICOLAE

Semnătura



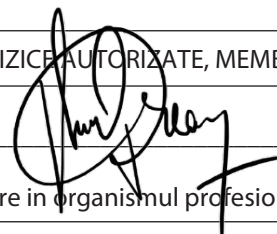
Numele si prenumele

OPREAN VICTOR-BOGDAN

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

30826A

**Formular  
VALIDAT**

# **RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT**

asupra situațiilor financiare încheiate la  
31 DECEMBRIE 2023

# RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către,

A acționarii **STK PROPERTIES S.A.**

## Opinie fără rezerve

Am auditat situațiile financiare ale societății **STK PROPERTIES S.A.**, cu sediul social în Cluj Napoca str Mihai Veliciu nr 3 identificată prin cod unic de identificare 22570355 și J12/4439/2007 care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2023 și contul prescurtat de profit și pierdere, date informative, situația activelor imobilizate situația amortizării activelor imobilizate și situația ajustărilor pentru depreciere.

Situațiile financiare individuale menționate se referă la:

<b>1. Total capitaluri proprii</b>	<b>22 156 015 lei</b>
<b>Cifra de afaceri:</b>	<b>0 lei</b>
<b>2. Rezultatul exercițiului financiar – Profit</b>	<b>53 916 lei</b>

În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative, poziția financiară a Companiei la data de 31 decembrie 2023, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate și cerințele cuprinse în Legea nr. 82/1991 și L 24/2017 și Regulamentul ASF 5/2018.

## Baza pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA-uri). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea *Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenți față de Companie, conform *Codului Etic al Profesioniștilor Contabili (Codul IESBA)* emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili, coroborat cu cerințele etice relevante pentru auditul situațiilor financiare din România și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități etice, conform acestor cerințe și Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

La data prezentului raport, **STK PROPERTIES S.A.** nu se află într-o situație de incertitudine privind continuitatea activității, s-au obținut avize de la Primăria Cluj Napoca.

Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect.



## **Alte informații**

Conducerea este responsabilă pentru alte informații. Acele alte informații cuprind informațiile cu privire la raportul administratorilor.

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea raportului administratorilor în conformitate cu cerințele Ordinului nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, Anexa 1, capitolul 7, punctele 489-492<sup>6</sup>, care să nu conțină denaturări semnificative și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea raportului administratorilor care să nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul administratorilor nu face parte din situațiile financiare individuale.

Opinia noastră asupra situațiilor financiare individuale nu acoperă raportul administratorilor.

În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare individuale, noi am citit raportul administratorilor anexat situațiilor financiare individuale și raportăm că:

- a) în raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare individuale anexate.
- b) raportul administratorilor identificat mai sus include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de Ordinul 1802/2014, capitolul 7, punctele 489-492<sup>6</sup>;
- c) în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 cu privire la **STK PROPERTIES S.A.** și la mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.

## **Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea pentru situațiile financiare**

Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Ordinul nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare individuale și situațiile financiare anuale consolidate și cerințele cuprinse în Legea nr. 82/1991 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Companiei de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Compania sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.

## **Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare**

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

Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA-urile, exercităm raționamentul profesional și 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 o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Companiei.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare 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 STK PROPERTIES S.A. să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernarea, printre alte aspecte, 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.

De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.

## Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 4 ani, acoperind exercițiile financiare încheiate de la 31 decembrie 2020 până la 31 decembrie 2023.

Confirmăm că:

- Nu am furnizat pentru Companie niciunul dintre serviciile non-audit interzise, menționate la art. 5 alin. (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

## Alte aspecte

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

Cluj-Napoca, 21.03.2024

Partenerul de misiune al auditului care a întocmit acest raport al auditorului independent este,

Prof univ dr Popa Ioan, auditor financiar

Înregistrat la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar  
cu număr de înregistrare AF1014

pentru și în numele SC Euroaudit S.R.L.

Înregistrată la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar  
cu număr de înregistrare FA 314

Adresa auditorului: Cluj-Napoca str. Inău nr 2A

