

SC SCALA DEVELOPMENT SA

STR. SOMESULUI, NR. 34-36

CLUJ-NAPOCA

CUI: RO34312520

J12/949/2015

NOTE EXPLICATIVE LA DATA DE 31.12.2022

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUL 2022

NOTA 1

ACTIVE IMOBILIZATE

LEI

DENUMIRE ELEMENT IMOBILIZARE	VALOAREA BRUTA			
	SOLD LA 01.01.2022	CRESTERI	REDUCERI	SOLD LA 31.12.2022
0	1	2	3	4=1+2-3
Imobilizari necorporale, din care:	33,986	0		33,986
Conces, brevete, licente, alte imobiliz.	33,986	0		33,986
Imobilizari corporale, din care:	23,473,569	14,783,608	1,034,651	37,222,526
Terenuri	0	10,168,456		10,168,456
Constructii	20,367,587	4,429,986	1,034,651	23,762,922
Instalatii tehnice si masini	3,044,407	146,436		3,190,843
Alte instalatii, utilaje, mobilier	61,575	38,730		100,305
Avansuri si imobilizari corporale in curs				0
Imobilizari financiare	1,224,000			1,224,000
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	24,731,555	14,783,608	1,034,651	38,480,512

DENUMIRE ELEMENT IMOBILIZARE	AJUSTARI DE VALOARE (amortizari si ajustari pt depreciere sau pierdere valoare)			
	SOLD LA 01.01.2022	DEPRECIERI IN 2022	REDUCERI SAU RELUAR	SOLD LA 31.12.2022
0	5	6	7	8=5+6-7
Imobilizari necorporale, din care:	27,329	4,510		31,839
Conces, brevete, licente, alte imobiliz.	27,329	4,510		31,839
Imobilizari corporale, din care:	2,353,762	1,038,232	98,207	3,293,787
Terenuri	0			
Constructii	1,237,686	511,914	98,207	1,651,393
Instalatii tehnice si masini	1,105,302	506,533		1,611,835
Alte instalatii, utilaje, mobilier	10,774	19,785		30,559
Avansuri si imobilizari corporale in curs				
Imobilizari financiare				0
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	2,381,091	1,042,742	98,207	3,325,626

Societatea aplică pentru imobilizările corporale metoda de amortizare liniară.

NOTA 2

PROVIZIOANE

lei

DENUMIRE PROVIZION	SOLD LA 1/1/2022	TRANSFERURI		SOLD LA 31/12/2022
		IN CONT	DIN CONT	
PROVIZION	0	0	0	0

Societatea nu a înregistrat în cursul perioadei provizioane pentru riscuri și cheltuieli.

NOTA 3

REPARTIZAREA PROFITULUI

lei

DESTINATIA PROFITULUI	SUMA
PROFIT NET DE REPARTIZAT:	7,141,365
rezerva legala	
acoperirea pierderilor contabile	
dividende	
PROFIT NEREPARTIZAT:	7,141,365

SC SCALA DEVELOPMENT SA a înregistrat la 31.12.2022 un profit de 7.141.365 lei.

NOTA 4

ANALIZA REZULTATULUI DE EXPLOATARE

AN 2022

ACTIVITATE DE EXPLOATARE

A. Venituri, din care:	12.498.272
A1. Cifra de afaceri	8.281.283
A2. Alte venituri	4.216.989
B. Cheltuieli, din care:	4.590.687
B1. Cheltuieli amortizare	1.042.742
B2. Cheltuieli prestatii externe	1.319.785
B3. Cheltuieli impozite, taxe	294.197
B4. Cheltuieli materiale, energie	866.055
B5. Cheltuieli salariale	73.225
B6. Alte cheltuieli	994.683

SC SCALA DEVELOPMENT SA

STR. SOMESULUI, NR. 34-36

CLUJ-NAPOCA

J12/949/2015

CUI:RO34312520

NOTA 5

SITUAȚIA CREANȚELOR ȘI DATORIILOR

lei

	31/12/2022	SUB 1 AN	PESTE 1AN
TOTAL DIN CARE:	57,340,261	57,340,261	0
CREANTE	57,340,261	57,340,261	

DATORII	SOLD LA	TERMEN DE EXIGIBILITATE		
	31/12/2022	SUB 1 AN	1-5 ANI	> 5 ANI
DATORII, DIN CARE:	40,945,896	1,959,991	38,985,905	
Credit bancar	36,363,386	0	36,363,386	
Garantii de buna executie	2,622,519	0	2,622,519	
Avansuri clienti	106,655	106,655		
Alte datorii	1,853,336	1,853,336	0	

1) Credite la bănci

La 31.12.2022 societatea are în sold credit bancar 36.363.386 lei, tras dintr-un credit aprobat pe termen lung de la Unicredit Bank.

2) Contracte leasing financiar

În anul 2022 a fost încheiat un contract de leasing in valoare de 146.436 lei.

3) Tranzacții și solduri cu părțile legate

SC Scala Development SA a desfășurat tranzacții cu părțile legate cu următoarele societăți:

SC Napochim SA- entitate cu personal de conducere comun. In anul 2022 s-a achizitionat de catre Scala Development SA de la Napochim SA teren si cladire in valoare de 14.449.395 lei.

Scala Doi SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 22.758.040 lei sume acordate catre SC Scala Doi Srl, dobânzile restante la împrumutul acordat sunt în valoare de 1.172.279,43 lei.

Scala Trei SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 1.731.590 lei sume acordate catre SC Scala Trei Srl, dobânzile restante la împrumutul acordat sunt în valoare de 95.241,93 lei.

SC SCALA DEVELOPMENT SA

STR. SOMESULUI, NR. 34-36

CLUJ-NAPOCA

J12/949/2015

CUI:RO34312520

Scala Patru SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 3.215.810 lei sume acordate catre SC Scala Patru SRL, dobânzile restante la împrumutul acordat sunt în valoare de 170.944,02 lei.

Scala Cinci SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 12.422.921 lei sume acordate catre SC Scala Cinci Srl, dobânzile restante la împrumutul acordat sunt în valoare de 183.155,38 lei.

Scala Sase SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 13.110.610 lei sume acordate catre SC Scala Sase Srl, dobânzile restante la împrumutul acordat sunt în valoare de 333.976,81 lei.

NOTA 6

PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

1) Cadrul legal de raportare financiar-contabilă

Politicele contabile adoptate de societate pentru întocmirea și prezentarea situațiilor financiare la 31.12.2022 (bilanț, cont de profit/pierdere, note explicative) prezentate și în cadrul acestui capitol, sunt consecvente cu cele prevăzute în reglementările legale în vigoare, respectiv:

- Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate;
- sintetizează informațiile din bilanța de verificare;
- sunt exprimate în lei;
- sunt proprii ale societății, Scala Development S.A. nu întocmește situații financiare consolidate.

2) Bazele contabilității

Situațiile financiare ale societății reflectă toate tranzacțiile pentru exercițiul financiar curent și sunt întocmite în lei.

Societatea ține evidența contabilă în lei, întocmește și prezintă situațiile financiare în acord cu legislația specifică în materie și cu reglementările privind contabilitatea și raportările financiar-contabile emise de Ministerul Finanțelor publice. Situațiile financiare sunt întocmite pe baza

datelor și informațiilor ce au fost înregistrate în contabilitate conform reglementărilor legale în vigoare și în concordanță cu **principiul continuității activității și consecvenței costului istoric.**

3) Imobilizări necorporale

Activele corporale sunt active identificabile, nemonetare, fără suport material și sunt înregistrate în contabilitate la costul de achiziție.

4) Imobilizările corporale

Imobilizările corporale sunt deținute de societate pentru a fi utilizate în activitatea curentă, scopuri administrative și pentru a fi închiriate terților.

Amortizarea imobilizărilor corporale se face după metoda liniară și se calculează începând cu luna următoare celei în care mijlocul fix amortizabil se pune în funcțiune.

5) Creanțe

După natura lor creanțele sunt clasificate în :

- creanțe comerciale (clienți, furnizori debitori, debitori diverși)
- creanțe necomerciale (cu personalul, cu bugetul statului, bugetul asigurărilor sociale)

6) Disponibilitățile bănești

Operațiunile de încasări și plăți sunt efectuate cu respectarea Regulamentului operațiunilor de casă, ale reglementărilor BNR și a legislației în vigoare.

7) Datorii

Datoriile comerciale se referă la datoriile pe care societatea le recunoaște ca urmare a achiziționării de bunuri și servicii pe credit comercial. În această categorie se includ și datoriile către furnizorii de imobilizări.

Datoriile fiscale sunt calculate și evidențiate cu respectarea prevederilor legale în vigoare. În această categorie se includ: impozitul pe venit, impozit pe profit, TVA plată, alte impozite și taxe.

8) Recunoașterea veniturilor și cheltuielilor

Veniturile sunt recunoscute în momentul materializării lor.

Cheltuielile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere în momentul angajării lor pe baza documentelor justificative, respectându-se principiul conectării cheltuielilor cu veniturile care le-au generat.

9) Rezultatele financiare și repartizarea profitului.

La sfârșitul fiecărei luni veniturile și cheltuielile societății se preiau în contul de profit și pierdere.

Impozitul pe profit se determină conform legislației fiscale în vigoare.

Repartizarea profitului se face de către Adunarea Generală a Acționarilor.

10) Corectarea erorilor

Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corectează, pe seama rezultatului reportat. În cursul exercitiului financiar 2022 entitatea a identificat erori aferente exercitiilor precedente. Erorile nesemnificative aferente exercitiului financiar precedent 2021 s-au corectat pe seama rezultatului reportat prin contul 1174 la data constatării lor în luna Iunie 2022. Ulterior aprobării și depunerii situațiilor financiare aferente anului 2021 s-a constatat că s-a omis actualizarea la cursul Euro din data de 31.12.2021 a creanțelor evidențiate în „decontări între entitățile afiliate” rezultând un venit din diferențe de curs valutar în suma de 344.027 lei și o cheltuială din diferența de impozit pe profit de plată de 48.440 lei fiind înregistrate în anul 2022 în contul 1174.

NOTA 7

PARTICIPAȚII ȘI SURSE DE FINANȚARE

1) Societatea deține părți sociale în Scala Doi Srl, Scala Trei Srl, Scala Patru Srl, Scala Cinci Srl, Scala Șase Srl, Scala Șapte Srl, Scala Opt, Scala Nouă, Scala Zece Srl.

2) Capital social subscris/patrimoniul societății

Societatea s-a înființat prin divizare în conformitate cu prevederile Legii 31/1990 privind societățile comerciale. La data de 31.12.2022 capitalul social al societății este format din 85.801.140 acțiuni nominative în valoare nominală de 0,10 lei, deținut în proporție de 80,5481% de societatea cu capital privat AX Perpetuum Impex Srl, restul de 19,4519% deținut de alți acționari.

SC SCALA DEVELOPMENT SA

STR. SOMESULUI, NR. 34-36

CLUJ-NAPOCA

J12/949/2015

CUI:RO34312520

La data de 31.12. 2022 structura acționariatului – sursa Depozitarul Central – este:

Nr crt	Actionari	Numar actiuni	%
1.	AX Perpetuum Impex SRL	69.111.228	80,5481%
2.	Alti actionari	16.689.912	19,4519%
	Total	85.801.140	100%

Acțiunile societății sunt nominative și se emit în formă dematerializată prin înscriere în cont. Acțiunile sunt liber tranzacționabile, tranzacționarea lor efectuându-se prin sistemul de tranzacționare al Bursei de Valori București.

Acțiunile emise de Scala Development S.A. Cluj-Napoca se tranzacționează în sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București, categoria AeRO standard, sub simbolul NCHI.

Evidența acțiunilor este ținută de Depozitarul Central SA.

NOTA 8

INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII, ADMINISTRATORII ȘI DIRECTORII

SC Scala Development SA este administrată de către un Consiliu de Administrație ales de Adunarea Generală a Acționarilor care este format din 3 (trei) persoane, condus de președintele Consiliului de Administrație. Directorul General al societății este domnul Pitic Mihai Dan, fiind indemnizat în baza contractului de mandat.

SC SCALA DEVELOPMENT SA

STR. SOMESULUI, NR. 34-36

CLUJ-NAPOCA

J12/949/2015

CUI:RO34312520

NOTA 9

CALCULUL ȘI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMIC-FINANCIARI

	2021	2022
INDICATORI DE LICHIDITATE		
Lichiditate curenta Active curente / pasive curente	61.53	31.57
Lichiditate imediata (Active curente - stocuri) / Pasive curente	57.93	29.50
INDICATORI DE RISC		
Grad de indatorare [CI(inceputul anului fiscal) + CI (sfarsitul perioadei)] /2/ [CP(inceputul anului fiscal) + CP (sfarsitul perioadei)] /2	0.67	0.77
INDICATORI DE PROFITABILITATE		
Rentabilitatea economica (Rezultat din exploatare / capital angajat)% Capital angajat = Active imobilizate + active curente nete	4.46%	8.32 %
Rentabilitate financiara (Profit net/ capitaluri proprii)%	6.83 %	12.85%

SC SCALA DEVELOPMENT SA

STR. SOMESULUI, NR. 34-36

CLUJ-NAPOCA

J12/949/2015

CUI:RO34312520

ALTE INFORMAȚII

a) Prezentarea societății

- Denumire : **S.C. SCALA DEVELOPMENT S.A.**
- Forma juridică : **Societate pe acțiuni**
- Sediul : **str. Somesului, nr. 34-36, Cluj-Napoca**
- Număr înregistrare **J12/949/2015**
la Registrul Comerțului
- Cod CAEN: **4110**
- Activitatea principală : **Dezvoltare (promovare) imobiliară**

S.C. SCALA DEVELOPMENT S.A. are un capital social vărsat în valoare de 8.580.114 lei.

b) Informații referitoare la impozitul pe profit

Societatea este înregistrată ca plătitoare de impozit pe profit.

ÎNTOCMIT,
AM SOLUTION SRL
Pop Mihaela