

**SC SCALA DEVELOPMENT SA**

**STR. SOMESULUI, NR. 34-36**

**CLUJ-NAPOCA**

**CUI: RO34312520**

**J12/949/2015**

---

## **NOTE EXPLICATIVE LA DATA DE 31.12.2023**

## NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUL 2023

## NOTA 1

## ACTIVE IMOBILIZATE

LEI

DENUMIRE ELEMENT IMOBILIZARE	VALOAREA BRUTA			
	SOLD LA 01.01.2023	CRESTERI	REDUCERI	SOLD LA 31.12.2023
0	1	2	3	4=1+2-3
<b>Imobilizari necorporale, din care:</b>	<b>33.986</b>	<b>225.473</b>		<b>259.459</b>
Conces, brevete, licente, alte imobiliz.	33.986	225.473		259.459
<b>Imobilizari corporale, din care:</b>	<b>37.222.526</b>	<b>2.024</b>	<b>102.095</b>	<b>37.122.455</b>
Terenuri	10.168.456	0		10.168.456
Constructii	23.762.922	0	102.095	23.660.827
Instalatii tehnice si masini	3.190.843	2.024		3.192.867
Alte instalatii, utilaje, mobilier	100.305	0		100.305
Avansuri si imobilizari corporale in curs				0
<b>Imobilizari financiare</b>	<b>1.224.000</b>			<b>1.224.000</b>
<b>TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>38.480.512</b>	<b>227.497</b>	<b>102.095</b>	<b>38.605.914</b>

DENUMIRE ELEMENT IMOBILIZARE	AJUSTARI DE VALOARE (amortizari si ajustari pt depreciere sau pierdere valoare)			
	SOLD LA 01.01.2023	DEPRECIERI IN 2023	REDUCERI SAU RELUAR	SOLD LA 31.12.2023
0	5	6	7	8=5+6-7
<b>Imobilizari necorporale, din care:</b>	<b>31.839</b>	<b>20.357</b>		<b>52.196</b>
Conces, brevete, licente, alte imobiliz.	31.839	20.357		52.196
<b>Imobilizari corporale, din care:</b>	<b>3.293.787</b>	<b>1.207.445</b>	<b>0</b>	<b>4.501.232</b>
Terenuri	0			
Constructii	1.651.393	666.133	0	2.317.526
Instalatii tehnice si masini	1.611.835	512.276		2.124.111
Alte instalatii, utilaje, mobilier	30.559	29.036		59.595
Avansuri si imobilizari corporale in curs				
<b>Imobilizari financiare</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>3.325.626</b>	<b>1.227.802</b>	<b>0</b>	<b>4.553.428</b>

Societatea aplică pentru imobilizările corporale metoda de amortizare liniară.

## NOTA 2

## PROVIZIOANE

lei

DENUMIRE PROVIZION	SOLD LA 01.01.2023	TRANSFERURI		SOLD LA 31.12.2023
		IN CONT	DIN CONT	
PROVIZION	0	45.952	0	45.952

Societatea a înregistrat în cursul perioadei provizioane pentru riscuri și cheltuieli în suma de 45.952 lei.

## NOTA 3

## REPARTIZAREA PROFITULUI

lei

DESTINATIA PROFITULUI	SUMA
<b>PROFIT NET DE REPARTIZAT:</b>	<b>6.097.234</b>
rezerva legala	
acoperirea pierderilor contabile	
dividende	
<b>PROFIT NEREPARTIZAT:</b>	<b>6.097.234</b>

SC SCALA DEVELOPMENT SA a înregistrat la 31.12.2023 un profit de 6.097.234 lei.

## NOTA 4

## ANALIZA REZULTATULUI DE EXPLOATARE

AN 2023

## ACTIVITATE DE EXPLOATARE

<b>A. Venituri, din care:</b>	<b>12.620.487</b>
<b>A1. Cifra de afaceri</b>	<b>12.136.198</b>
<b>A2. Alte venituri</b>	<b>484.289</b>
<b>B. Cheltuieli, din care:</b>	<b>6.656.395</b>
<b>B1. Cheltuieli amortizare</b>	<b>1.227.802</b>
<b>B2. Cheltuieli prestatii externe</b>	<b>1.384.882</b>
<b>B3. Cheltuieli impozite, taxe</b>	<b>250.459</b>
<b>B4. Cheltuieli materiale, energie</b>	<b>3.581.800</b>
<b>B5. Cheltuieli salariale</b>	<b>73.224</b>
<b>B6. Alte cheltuieli</b>	<b>138.228</b>

## SC SCALA DEVELOPMENT SA

STR. SOMESULUI, NR. 34-36

CLUJ-NAPOCA

J12/949/2015

CUI:RO34312520

### NOTA 5

#### SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI DATORIILOR

lei

	31.12.2023	SUB 1 AN	PESTE 1AN
<b>TOTAL DIN CARE:</b>	<b>77.871.653</b>	<b>22.632.682</b>	<b>53.238.971</b>
CREANTE	77.871.653	22.632.682	53.238.971

DATORII	SOLD LA		TERMEN DE EXIGIBILITATE	
	31.12.2023	SUB 1 AN	1-5 ANI	> 5 ANI
<b>DATORII, DIN CARE:</b>	<b>53.658.674</b>	<b>16.981.358</b>	<b>36.677.316</b>	
Credit bancar	34.473.973	0	34.473.973	
Garantii de buna executie	2.203.343	0	2.203.343	
Avansuri clienti	600	600		
Alte datorii	16.980.758	16.980.758	0	

#### 1) Credite la bănci

La 31.12.2023 societatea are în sold credit bancar 34.473.973 lei, tras dintr-un credit aprobat pe termen lung de la Unicredit Bank.

#### 2) Contracte leasing financiar

În anul 2023 are în sold un contract de leasing în valoare de 35.428 lei.

#### 3) Tranzacții și solduri cu părțile legate

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

Scala Doi SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 30.593.790 lei sume acordate catre SC Scala Doi Srl, dobânzile restante la împrumutul acordat sunt în valoare de 2.566.766,86 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: 1.741.110 lei sume acordate catre SC Scala Trei Srl, dobânzile restante la împrumutul acordat sunt în valoare de 195.283,69 lei.

Scala Patru SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 3.084.252

## **SC SCALA DEVELOPMENT SA**

STR. SOMESULUI, NR. 34-36

CLUJ-NAPOCA

J12/949/2015

CUI:RO34312520

---

lei sume acordate catre SC Scala Patru SRL, dobânzile restante la împrumutul acordat sunt în valoare de 350.982,31 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: 13.108.071 lei sume acordate catre SC Scala Cinci Srl, dobânzile restante la împrumutul acordat sunt în valoare de 906.748,6 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: 21.142.050 lei sume acordate catre SC Scala Sase Srl, dobânzile restante la împrumutul acordat sunt în valoare de 1.159.262,83 lei.

Scala Sapte SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 1.000 lei sume acordate catre SC Scala Sapte Srl.

Scala Opt SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 1.000 lei sume acordate catre SC Scala Opt Srl.

Scala Noua SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine parti sociale in aceasta societate. Creantele evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 1.000 lei sume acordate catre SC Scala Noua Srl.

AX Perpetuum SRL- entitate cu personal de conducere comun, detine actiuni in aceasta societate. Datoriile evidențiate în sold „decontări între entitățile afiliate” reprezintă: 15.000.000 lei sume acordate catre SC Scala Development Srl, dobânzile restante la împrumutul primit sunt în valoare de 165.950,68 lei.

### **NOTA 6**

#### **PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE DE CONTABILE**

##### **1) Cadrul legal de raportare financiar-contabilă**

Politicele contabile adoptate de societate pentru întocmirea și prezentarea situațiilor financiare la 31.12.2023 (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

## SC SCALA DEVELOPMENT SA

STR. SOMESULUI, NR. 34-36

CLUJ-NAPOCA

J12/949/2015

CUI:RO34312520

- 
- 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.

## **SC SCALA DEVELOPMENT SA**

STR. SOMESULUI, NR. 34-36

CLUJ-NAPOCA

J12/949/2015

CUI:RO34312520

---

### **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.

## **NOTA 7**

### **PARTICIPAȚII ȘI SURSE DE FINANȚARE**

**1)** Societatea detine parti sociale in Scala Doi Srl, Scala Trei Srl, Scala Patru Srl, Scala Cinci Srl, Scala Sase Srl, Scala Sapte Srl, Scala Opt, Scala Noua, 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 31.12.2023 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. 2023 structura acționariatului – sursa Depozitarul Central – este:

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

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**

	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>INDICATORI DE LICHIDITATE</b>		
<b>Lichiditate curenta</b> Active curente / pasive curente	31.57	4.81
<b>Lichiditate imediata</b> (Active curente - stocuri) / Pasive curente	29.50	4.60
<b>INDICATORI DE RISC</b>		
<b>Grad de indatorare</b> [CI(inceputul anului fiscal) + CI (sfarsitul perioadei)] /2/ [CP(inceputul anului fiscal) + CP (sfarsitul perioadei)] /2	0.77	0.64
<b>INDICATORI DE PROFITABILITATE</b>		
<b>Rentabilitatea economica</b> (Rezultat din exploatare / capital angajat)% Capital angajat = Active imobilizate + active curente nete	8.32%	6.06 %
<b>Rentabilitate financiara</b> (Profit net/ capitaluri proprii)%	12.85 %	9.88%

## **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