

BT BUILDING SRL

**SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**

**Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României
nr. 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare**

CUPRINS**PAGINA**

BILANȚ PRESCURTAT	4 – 6
CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE	7 – 9
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE	10 – 29

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

1. PREZENTAREA SOCIETATII

BT BUILDING SRL („Societatea”) este persoana juridica romana cu capital integral privat, infiintata in baza Legii nr, 31/1990 si inmatriculata in Registrul Comertului sub nr. J12/1074/2003.

Sediul social al Societatii este in Cluj-Napoca, str Dorobantilor nr 30-36, Cluj, Romania. Societatea nu are filiale sau sucursale. Societatea face parte din GRUPUL BT.

Obiectul princial de activitate al Societatii este:

- 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Cadrul legal: BT BUILDING SRL a fost infiintata in data de 05.05.2003, cu personalitate juridica romana, avand forma de societate cu raspundere limitata si isi desfasoara activitatea in conformitate cu Actul Constitutiv, Legea nr. 31/1990 privind societatile, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si legislatia romana in vigoare.

Societatea este inchisa si se autoadministreaza in sistem unitar.

Obiectul de activitate:

- Domeniul principal de activitate – CAEN 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
Alte activitati – conform actului constitutiv.

Societatea este parte a grupului BT. Situatiile financiare anuale consolidate sunt intocmite la nivelul societatii – mama Banca Transilvania avand sediul social in Str. Calea Dorobantilor nr 30-26, Cluj Napoca, Cluj. Aceste situatii financiare anuale consolidate (ale grupului,) au caracter public si pot fi obtinute de la <https://www.bancatransilvania.ro/relatii-investitori/rezultate-financiare>. Societatea nu are filiale care sa faca necesara consolidarea.

Informatii generale

a. Conducerea societatii

Conducerea societatii este asigurata de Consiliul de Administratie. Administratorii societatii sunt: Olanescu Ioana, Cimpean Virgil si Runcan Luminita.

b. Scurt istoric/date de identificare

Societatea s-a infiintat in data de 05.05.2003, prin inscrierea la ONRC Cluj-Napoca, sub nr. J12/1074/2003, CUI 15397406, cu un capital social de 488.400 lei, subscris si varsat de Banca Transilvania 18.700 lei(1870 parti sociale), si BT INVESTMENTS 429.700 lei (42.970 parti sociale).

La data de 28 septembrie 2016, s-a hotarat majorarea capitalului social cu 40.000.000 lei prin aportul Bancii Transilvania SA. Dupa majorarea participarea la capitalul social este : Banca Transilvania SA 40.018.700 lei (4.001.870 parti sociale), si BT INVESTMENTS 429.700 lei (42.970 parti sociale).

In 24.04.2022 Banca Transilvania SA cedeaza 2.831.388 parti sociale catre Fondul Imobiliar de Investiții Alternative BT PROPERTY.

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

A. Bazele întocmirii situațiilor financiare

A.1. Informații generale

Aceste situații financiare ale BT BUILDING SRL sunt întocmite în conformitate cu:

- Legea contabilității 82/1991 (republicată 2015)
- Prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 („OMF 1802/2014”) cu modificările și completările ulterioare.

Aceste situații financiare sunt individuale și sunt consolidate în cadrul GRUPULUI BT.

Situațiile financiare au fost întocmite la costul istoric și a reevaluării activelor monetare de tipul creanțelor și datoriilor exprimate în devize înregistrate conform standardelor române de contabilitate.

Înregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei (“RON”) la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă, conform politicilor contabile ale Societății și conform OMF 1802/2014 cu modificările ulterioare.

Situațiile financiare sunt întocmite cu respectarea următoarelor principii:

1) Principiul continuității activității - Societatea va continua în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității. În baza rezultatelor din exploatare și a poziției financiare, administratorii cred că, continuitatea activității este încă adecvată. Dacă vor lua la cunoștință de elemente de nesiguranță legate de anumite evenimente care pot duce la incapacitatea acestora de a-și continua activitatea, acestea vor fi prezentate în notele explicative. A se vedea și nota 2A5.

2) Principiul permanenței metodelor. Politicile contabile și metodele de evaluare trebuie aplicate în mod consecvent de la un exercițiu financiar la altul.

3) Principiul prudenței. La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoașterea și evaluarea trebuie realizate pe o bază prudentă și, în special:

a) în contul de profit și pierdere poate fi inclus numai profitul realizat la data bilanțului;

b) sunt recunoscute datoriile apărute în cursul exercițiului financiar curent sau al unui exercițiu precedent, chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;

c) sunt recunoscute deprecierea, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este pierdere sau profit. Înregistrarea ajustărilor pentru depreciere sau pierdere de valoare se efectuează pe seama conturilor de cheltuieli, indiferent de impactul acestora asupra contului de profit și pierdere.

În afara sumelor recunoscute în conformitate cu pct. 51 alin. (1) lit. b), trebuie recunoscute toate datoriile previzibile și pierderile potențiale care au apărut în cursul exercițiului financiar respectiv sau în cursul unui exercițiu precedent, chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia.

4) Principiul contabilității de angajamente. Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente sunt recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele se produc (și nu pe măsură ce numerarul sau echivalentul său este încasat sau plătit) și sunt înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

5) Principiul intangibilității.

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

(1) bilanțul de deschidere pentru fiecare exercițiu financiar trebuie să corespundă cu bilanțul de închidere al exercițiului financiar precedent.

(2) în cazul modificării politicilor contabile și al corectării unor erori aferente perioadelor precedente, nu se modifică bilanțul perioadei anterioare celei de raportare.

(3) înregistrarea pe seama rezultatului reportat a corectării erorilor semnificative aferente exercițiilor financiare precedente, precum și a modificării politicilor contabile nu se consideră încălcare a principiului intangibilității

6) Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de datorii. Componentele elementelor de active și de datorii trebuie evaluate separat

7) Principiul necompensării. Orice compensare între elementele de active și datorii sau între elementele de venituri și cheltuieli este interzisă. Eventualele compensări între creanțe și datorii față de aceeași entitate efectuate cu respectarea prevederilor legale pot fi înregistrate numai după contabilizarea creanțelor și veniturilor, respectiv a datoriilor și cheltuielilor corespunzătoare.

În situația de mai sus, în notele explicative se prezintă valoarea brută a creanțelor și datoriilor care au făcut obiectul compensării.

În cazul schimbului de active, în contabilitate se evidențiază distinct operațiunea de vânzare/scoatere din evidență și cea de cumpărare/intrare în evidență, pe baza documentelor justificative, cu înregistrarea tuturor veniturilor și cheltuielilor aferente operațiunilor. Tratatamentul contabil este similar și în cazul prestărilor reciproce de servicii.

8) Contabilizarea și prezentarea elementelor din bilanț și din contul de profit și pierdere ținând seama de fondul economic al tranzacției sau al angajamentului în cauză. Respectarea acestui principiu are drept scop înregistrarea în contabilitate și prezentarea fidelă a operațiunilor economico-financiare, în conformitate cu realitatea economică, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni.

Evenimentele și operațiunile economico-financiare trebuie evidențiate în contabilitate așa cum acestea se produc, în baza documentelor justificative. Documentele justificative care stau la baza înregistrării în contabilitate a operațiunilor economico-financiare trebuie să reflecte întocmai modul cum acestea se produc, respectiv să fie în concordanță cu realitatea. De asemenea, contractele încheiate între părți trebuie să prevadă modul de derulare a operațiunilor și să respecte cadrul legal existent.

Entitățile au obligația ca la întocmirea documentelor justificative și la contabilizarea operațiunilor economico-financiare să țină seama de toate informațiile disponibile, astfel încât să fie extrem de rare situațiile în care natura economică a operațiunii să fie diferită de forma juridică a documentelor care stau la baza acestora.

9) Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție. Elementele prezentate în situațiile financiare se evaluează, de regulă, pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție. Cazurile în care nu se folosește costul de achiziție sau costul de producție sunt cele prevăzute de prezentele reglementări.

În situația în care s-a optat pentru reevaluarea imobilizărilor corporale sau evaluarea instrumentelor financiare la valoarea justă, se aplică prevederile secțiunii 3.4 „Evaluarea alternativă la valoarea justă”

10) Principiul pragului de semnificație. Entitatea se poate abate de la cerințele cuprinse în prezentele reglementări referitoare la prezentările de informații și publicare, atunci când efectele respectării lor sunt nesemnificative.

A2. Bazele întocmirii situațiilor financiare

Situațiile financiare sunt responsabilitatea conducerii Societății au fost întocmite în conformitate cu Reglementările contabile conforme cu Directiva a IV-a a Comunității Economice Europene nr. 78/660/CE aprobate prin Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare (denumit în continuare „Ordinul 1802/2014”),

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

precum si cu principiile generale prevazute de Legea contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si cu prevederile cuprinse in prezentele reglementari.

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

Conducerea Societatii a hotarat pregatirea situatiilor financiare pe baza costului istoric, cu exceptiile prezentate in continuare in politicile contabile semnificative, in lei romanesti.

Situatiile financiare au fost intocmite in baza prevederilor Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare si cuprind:

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

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

Aceste situatii financiare sunt proprii si sunt consolidate in cadrul Grupului Financiar Banca Transilvania.

A3. Moneda de prezentare

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

A4. Folosirea estimărilor

Intocmirea situatiilor financiare in conformitate cu cerințele normelor de contabilitate din România cere ca managementul sa faca anumite estimari si prezumții care afecteaza atat valoarea activelor si datoriilor si descrierea activelor si datoriilor potentiale la data intocmirii situatiilor financiare cat si valoarea veniturilor si cheltuielilor aferente perioadei de raportare. Rezultatele efective pot fi diferite fata de aceste estimări. Aceste estimari sunt revizuite periodic si, daca sunt necesare ajustari, acestea sunt inregistrate in contul de profit si pierdere in perioada in care ele devin cunoscute. Desi aceste estimari individuale prezinta un oarecare grad de incertitudine, efectul cumulativ asupra situatiilor financiare este considerat ca nesemnificativ.

A5. Continuitatea activității

Aceste situatii financiare au fost întocmite pe baza principiului continuității activității care presupune că Societatea își va continua în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil, fără a intra în imposibilitatea continuării activității respectiv fără reducerea semnificativă a activității.

La data de 31 decembrie 2022 Societatea prezinta “Datorii curente nete” in suma de 5.537.008 lei. Avand in vedere acest aspect precum si hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor Bancii Transilvania SA din data de 26 aprilie 2023 prin care s-a aprobat de principiu fuziunea prin absorbție dintre Banca Transilvania SA, în calitate de societate absorbantă, si BT BUILDING S.R.L., în calitate de societate absorbită, conducerea Societatii nu a identificat

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

evenimente sau conditii care ar prezenta indoieli semnificative privind abilitatea Societatii de a-si continua activitatea, astfel a elaborat aceste situatii financiare in baza principiului continuarii activitatii.

Proiectiile realizate de Conducere au in vedere ca activitatea sa se mentina profitabila pe termen mediu si lung. In aceasta perioada, Societatea are contractate doua imprumuturi bancare pe termen mediu si lung pentru Investitii, de la Banca Transilvania SA. Investitia in imobilul Cladire de birouri, inchiriate catre Banca Transilvania SA este finalizata, iar valoarea contractului de chirie acopera ratele pentru rambursarea creditului.

B. Politici si metode contabile generale

a) Imobilizari necorporale

(i) Cheltuielile de constituire/dezvoltare, concesiunile, brevetele, licențele, mărcile comerciale, drepturile și activele similare, precum și alte imobilizări necorporale sunt prezentate în bilanț la valoarea de intrare (cost de achizitie sau valoarea de aport), mai puțin ajustările cumulate de valoare.

(ii) Costurile ulterioare

Costurile ulterioare sunt rareori recunoscute în valoarea contabilă, deoarece nu pot fi diferențiate de costurile cu dezvoltarea societății ca întreg.

(iii) Amortizarea si ajustari pentru depreciere

Amortizarea este înregistrată pe durata de utilizare sau pe perioada stabilită potrivit contractului. Durata de viață utilă a imobilizărilor necorporale nu depășeste perioada drepturilor contractuale, dar poate fi mai scurtă, în funcție de perioada preconizată a folosi activul.

(iv) Scoaterea din evidență sau cedarea

Câștigurile sau pierderile care apar odată cu încetarea utilizării sau scoaterea din evidenta se determină ca diferență între veniturile generate de scoaterea activului din evidenta și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de cedare și sunt prezentate ca valoare netă, ca venituri sau cheltuieli (alte venituri din exploatare, respectiv alte cheltuieli de exploatare, după caz).

b) Imobilizari corporale

(i) Active proprii

Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la costul determinat în funcție de modalitatea de intrare în evidenta Societatii. Imobilizarile corporale sunt prezentate în bilanț la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate de valoare. Societatea poate reevalua imobilizările corporale existente la sfârșitul exercițiului financiar, astfel încât să fie prezentate la valoarea justă. Politica adoptata de Societate este de a reevalua in mod constant valoarea de intrare a imobilizarilor corporale, de evaluatori autorizați ANEVAR, cu reflectarea rezultatelor reevaluării în situațiile financiare întocmite pentru acel exercițiu. Nicio parte din rezerva din reevaluare nu poate fi distribuită, cu excepția cazului în care reprezintă un câștig efectiv realizat. Ajustările de valoare se calculează în fiecare exercițiu financiar pe baza valorii reevaluate a imobilizărilor respective.

Terenurile si cladirile sunt active separabile si sunt contabilizate separat, chiar atunci când sunt achiziționate împreună. Investițiile imobiliare, reprezinta proprietatea deținută pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, ori ambele. Imobilizările în curs de execuție reprezintă investițiile neterminate efectuate, evaluate la costul de achiziție si se trec în categoria imobilizărilor finalizate după recepția, darea în folosință sau punerea în funcțiune.

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

B. Politici si metode contabile generale (continuare)

(ii) Cheltuielile ulterioare

Cheltuielile ulterioare efectuate sunt cheltuieli ale perioadei în care sunt efectuate sau majorează valoarea imobilizării respective, în funcție de beneficiile economice aferente acestor cheltuieli.

(iii) Amortizarea si ajustari pentru depreciere

Amortizarea se stabileste prin aplicarea cotelor de amortizare asupra valorii de intrare, respectiv valorii reevaluate a imobilizărilor, începând cu luna următoare punerii în funcțiune și până la recuperarea integrală a valorii lor. La stabilirea amortizării imobilizărilor corporale sunt avute în vedere duratele de utilizare economică și condițiile de utilizare a acestora.

Terenurile si imobilizarile in curs de executie nu se amortizeaza.

Amortizarea calculată pentru imobilizările corporale reevaluate este înregistrată începând cu exercițiul financiar următor celui pentru care s-a efectuat reevaluarea. Dacă rezultatul reevaluării este o descreștere a valorii contabile nete, aceasta se tratează ca o cheltuială cu întreaga valoare a deprecierei, când în rezerva din reevaluare nu este înregistrată o sumă referitoare la acel activ sau ca o scădere a rezervei din reevaluare, cu minimum dintre valoarea acelei rezerve și valoarea descreșterii, iar eventuala diferență rămasă neacoperită se înregistrează ca o cheltuială. Sumele reprezentând diferențe de natura veniturilor și cheltuielilor rezultate din reevaluare sunt prezentate separat în contul de profit și pierdere. Ajustările de valoare se calculează în fiecare exercițiu financiar pe baza valorii reevaluate a imobilizărilor respective.

(iv) Regimuri de amortizare

Entitatea amortizează imobilizările corporale utilizând regimul de amortizare liniară realizată prin includerea uniformă în cheltuielile de exploatare a unor sume fixe, stabilite proporțional cu numărul de ani ai duratei de utilizare economică a acestora.

Metoda de amortizare se poate modifica doar atunci când aceasta este determinată de o eroare în estimarea modului de consumare a beneficiilor aferente respectivei imobilizări corporale. Amortizarea aferentă imobilizărilor corporale

se înregistrează în contabilitate ca o cheltuială lunară. Terenurile nu se amortizează însă investițiile efectuate pentru amenajarea terenurilor se recuperează pe calea amortizării, prin includerea în cheltuielile de exploatare într-o perioadă determinată de administratori sau persoanele care au obligația gestionării entității, pe baza duratelor de viață utilă ale acestora.

Durata de viata

Clasa	<u>Ani</u>
Construcții	40-60 ani
Instalații tehnice si mașini	4-6 ani
Alte utilaje, instalații si mobilier	6-12 ani

(v) Scoaterea din evidență sau cedarea

Imobilizările corporale sunt scoase din evidență la cedare sau casare, când nici un beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară. Câștigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării, determinate ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

B. Politici si metode contabile generale (continuare)

ocazionate de aceasta sunt prezentate ca valoare netă, la venituri sau cheltuieli, în contul de profit și pierdere, după caz. În cazul distrugerii totale sau parțiale a unor imobilizări corporale, creanțele sau sumele compensatorii încasate de la terți, precum și achiziționarea ulterioară de active noi sunt operațiuni economice distincte și sunt înregistrate ca atare pe baza documentelor justificative. Astfel, deprecierea activelor se evidențiază la momentul constatării acesteia, iar dreptul de a încasa compensațiile se evidențiază pe seama veniturilor conform contabilității de angajamente, în momentul stabilirii acestuia.

c) Imobilizari financiare

Imobilizările financiare recunoscute ca activ se evaluează la costul de achiziție. Sunt prezentate în bilanț la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare.

Imobilizările financiare cuprind parti socialele detinute la entitatile afiliate, dobandite prin achizitie sau aport la capitalul social al entitatilor afiliate.

d) Stocuri

Stocurile sunt prezentate în bilanț la valoarea realizabilă netă, respectiv prețul de vânzare estimat a fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, minus costurile estimate pentru finalizarea bunului, când este cazul, și costurile estimate necesare vânzării.

Costul stocurilor este determinat prin atribuirea costurilor specifice elementelor identificabile ale stocurilor. Societatea utilizeaza aceleasi metode de determinare a costului pentru toate stocurile care au natură și utilizare similare.

e) Clienti si alte creante

Creanțele sunt evaluate la valoarea probabilă de încasat.

Creanțele față de clienții pentru care, până la finele lunii, nu au fost întocmite facturile se evidențiază distinct, pe baza documentelor care atestă livrarea bunurilor/prestarea serviciilor. Creanțele preluate prin cesionare sunt evidențiate la costul de achiziție pentru fiecare creanță preluată.

Debitele provenite din avansuri de trezorerie nedecontate și alte creanțe față de personalul societății se înregistrează ca alte creanțe în legătură cu personalul.

Creanțele societății față de alți terți, alții decât personalul propriu sau clienți se înregistrează în conturile de debitori. Pentru deprecierea creanțelor din conturile de clienți, decontări în cadrul grupului și debitori, cu ocazia inventarierii la sfârșitul exercițiului financiar, se reflectă ajustări pentru pierdere de valoare.

f) Investitii pe termen scurt

În categoria investițiilor pe termen scurt sunt cuprinse parti socialele deținute la entitățile afiliate și alte investiții pe termen scurt (alte valori mobiliare, depozite bancare) achiziționate în vederea realizării unui profit într-un termen scurt. Investiții pe termen scurt sunt evaluate la intrarea în societate, la costul de achiziție sau la valoarea stabilită potrivit contractelor.

Ajustările pentru pierderea de valoare se recunosc la sfârșitul exercițiului financiar, cu ocazia inventarierii, pentru deprecierea investițiilor deținute ca active circulante. Ajustările pentru pierderile de valoare înregistrate se suplimentează, se diminuează sau se anulează, după caz. La ieșirea din societate a investițiilor pe termen scurt, eventualele ajustări pentru pierdere de valoare se anulează.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

B. Politici si metode contabile generale (continuare)

g) Casa și conturi la bănci

Conturile la bănci cuprind: valorile de încasat (cecurile, efectele comerciale), disponibilitățile în lei și valută, cecurile societății, precum și dobânzile aferente disponibilităților și creditelor acordate de bănci în conturile curente. Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni pot fi incluse în numerar și echivalente de numerar în măsura în care acestea sunt deținute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt.

Dobânzile de încasat, aferente disponibilităților în conturi la bănci, sunt înregistrate distinct față de cele de plătit aferente creditelor acordate în conturile curente și creditelor bancare pe termen scurt.

Operațiunile privind încasările și plățile în valută sunt înregistrate la cursul de schimb valutar, comunicat de BNR (ultima zi bancară anterioară operațiunii) la momentul efectuării operațiunii. La finele fiecărei luni, disponibilitățile în valută și alte valori de trezorerie sunt evaluate la cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de BNR din ultima zi bancară a lunii în cauză.

Avansuri de trezorerie, acordate și nedecontate până la data bilanțului, sunt evidențiate în contul de debitori diverși sau creanțe în legătură cu personalul, în funcție de natura creanței.

h) Furnizori si alte datorii

Datoriile sunt evaluate la valoarea lor probabilă de plată. Evaluarea la bilanț a datoriilor exprimate în valută și a celor cu decontare în lei în funcție de cursul unei valute se face la cursul de schimb valutar comunicat de BNR, valabil la data încheierii exercițiului financiar. Datoriile către furnizorii de bunuri și prestatorii de servicii, de la care, până la finele lunii, nu s-au primit facturile se evidențiază distinct, pe baza documentelor care atestă primirea bunurilor sau serviciilor.

Avansurile acordate furnizorilor de imobilizări sunt înregistrate distinct de avansurile acordate altor furnizori. Datoriile societății față de alți terți, sunt înregistrate în conturile de creditori diverși.

i) Cheltuieli in avans/Venituri in avans

Cheltuielile plătite/de plătit și veniturile încasate/de încasat în exercițiul financiar curent, dar care privesc exercițiile financiare următoare, se înregistrează distinct în contabilitate, la cheltuieli în avans sau venituri în avans, după caz. În aceste conturi sunt înregistrate, în principal, următoarele cheltuieli și venituri: chirii, abonamente, asigurări și alte cheltuieli efectuate anticipat, respectiv veniturile din chirii, abonamente și alte venituri aferente perioadelor sau exercițiilor următoare.

j) Operatiuni in curs de clarificare

Operațiunile care nu pot fi înregistrate, pentru care sunt necesare clarificări ulterioare, se înregistrează, provizoriu, în "Decontări din operațiuni în curs de clarificare". Aceste sume trebuie clarificate de către societate într-un termen de cel mult trei luni de la data constatării.

k) Datorii pe termen scurt: sume care trebuie plătite într-o perioadă de până la un an

Datoria pe termen scurt, respectiv datoria curentă, este datoria care urmează să fie decontată în cursul normal al ciclului de exploatare al societății sau este exigibilă în termen de 12 luni de la data bilanțului. Societatea poate clasifica datoria, ca datorie pe termen lung, în cazul în care creditorul a fost de acord, până la finalul perioadei de raportare, să ofere o perioadă de grație care să se încheie la cel puțin douăsprezece luni după perioada de raportare, în cadrul căreia societatea poate rectifica abaterea și în timpul căreia creditorul nu poate cere rambursarea imediată.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

B. Politici si metode contabile generale (continuare)

l) Datoriile pe termen lung: sume care trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an

Imprumuturilor pe termen lung și datoriilor asimilate includ următoarele categorii: împrumuturi din emisiuni de obligațiuni și prime de rambursare a acestora, credite bancare pe termen lung și mediu, sumele datorate entităților afiliate, entităților asociate și entităților controlate în comun, alte împrumuturi și datorii asimilate, precum și dobânzile aferente acestora. Clasificarea datoriilor pe termen lung purtătoare de dobândă se menține în această categorie chiar și atunci când acestea sunt exigibile în 12 luni de la data bilanțului, dacă: termenul inițial a fost pentru

o perioadă mai mare de 12 luni și dacă există un acord de refinanțare sau de reeșalonare a plăților, care este încheiat înainte de data bilanțului.

m) Provizioanele

Un provizion este recunoscut în momentul în care: societatea are o obligație curentă generată de un eveniment anterior; este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru a onora obligația respectivă și poate fi realizată o estimare credibilă a valorii obligației. O obligație curentă este o obligație legală sau implicită. O obligație legală este obligația care rezultă dintr-un contract (în mod explicit sau implicit), din legislație sau alt efect al legii. O obligație implicită este obligația care rezultă din parti socialele societății în cazul în care prin stabilirea unei practici anterioare, prin politica scrisă sau dintr-o declarație suficient de specifică, societatea a indicat partenerilor săi că își asumă anumite responsabilități și că își va onora acele responsabilități. Provizioanele se constituie pentru: litigii, amenzi și penalități, despăgubiri, daune și alte datorii incerte; parti socialele de restructurare; pensii și obligații similare; impozite; terminarea contractului de muncă; prime ce urmează a se acorda personalului în funcție de profitul realizat, potrivit prevederilor legale sau contractuale; provizioane în legătură cu acorduri de concesiune; provizioane pentru contracte cu titlu oneros; alte provizioane.

Provizioanele sunt utilizate numai pentru scopul pentru care au fost inițial recunoscute. Provizioanele se evaluează înaintea determinării impozitului pe profit, tratamentul fiscal al acestora fiind cel prevăzut de legislația fiscală.

n) Capitaluri proprii

Capitalul și rezervele (capitaluri proprii) reprezintă dreptul acționarilor asupra activelor unei societăți, după deducerea tuturor datoriilor. Capitalurile proprii cuprind: aporturile de capital, primele de capital, rezervele (legale, din reevaluare, alte rezerve), rezultatul reportat, rezultatul exercițiului financiar. Câștigurile sau pierderile legate de emiterea, răscumpărarea, vânzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale societății (acțiuni) nu sunt recunoscute în contul de profit și pierdere. Contravaloarea primită sau plătită în urma unor astfel de operațiuni este recunoscută direct în capitalurile proprii și se prezintă distinct în bilanț, respectiv Situația modificărilor capitalului propriu.

o) Tranzacții cu parti afiliate

Relațiile dintre societatea-mamă și filialele sale sunt prezentate indiferent dacă au existat sau nu tranzacții între ele. Dacă societatea a avut tranzacții cu părțile legate (un transfer de resurse, servicii sau obligații), prezintă natura relației, informațiile cu privire la respectivele tranzacții și soldurile scadente, inclusiv angajamentele, pentru ca utilizatorii să înțeleagă efectul potențial al relației asupra situațiilor financiare. Elementele de natură similară pot fi prezentate agregat, exceptând cazul în care prezentarea separată este necesară pentru înțelegerea efectelor tranzacțiilor cu părțile afiliate asupra situațiilor financiare ale societății.

p) Dividendele

Dividendele repartizate deținătorilor de parti sociale, propuse sau declarate după data bilanțului, precum și celelalte repartizări similare efectuate din profit, nu sunt recunoscute ca datorie la data bilanțului.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

B. Politici si metode contabile generale (continuare)

q) Recunoasterea veniturilor

Veniturile se recunosc in contabilitate indiferent de data incasarii acestora. Prin urmare, se aplica principiul independentei exercitiilor precum si principiul contabilitatii de angajamente.

Daca exista venituri si cheltuieli care rezulta direct si concomitent din aceeasi tranzactie sunt recunoscute simultan in contabilitate, prin asocierea directa dintre cheltuielile si veniturile aferente, cu evidentierea distincta a acestora.

Veniturile se inregistreaza in contabilitate in lei, in baza documentelor justificative emise de Societate – facturi – intocmite in conformitate ce prevederile legale.

Suma veniturilor rezultate dintr-o tranzactie este determinate printr-un acord intre vanzatorul si cumparatorul/utilizatorul activului, tinand cont de suma oricaror reduceri comerciale.

La nivel analitic contabilitatea veniturilor se tine pe conturi contabile de venituri, in conformitate cu OMF 1802/2014 cu modificarile ulterioare, dupa natura lor.

Veniturile și profitul sunt recunoscute după cum urmează:

Venituri din chirii - Veniturile din chirii se înregistrează pe măsura efectuării acestora.

r) Recunoasterea cheltuielilor

Cheltuielile societatii reprezintă valorile plătite sau de plătit pentru consumuri de stocuri și servicii prestate de care beneficiază; cheltuieli cu personalul; executarea unor obligații legale sau contractuale. În cadrul cheltuielilor exercițiului financiar se cuprind si provizioanele, amortizările și ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare reflectate. Contabilitatea cheltuielilor se ține pe feluri de cheltuieli, după natura lor, respectiv: cheltuieli de exploatare și cheltuieli financiare. Cheltuielile cu provizioanele, amortizările și ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare, precum și cheltuielile cu impozitul pe profit și alte impozite, calculate potrivit legii, se evidențiază distinct, în funcție de natura lor.

s) Impozitul pe profit curent

Impozitul pe profit este determinat pe baza contului de profit si pierdere intocmit de societate, ajustat pentru anumite elemente in functie de legislatia in vigoare (Legea 227/2015 – Codul fiscal). Cota de impozit pe profit prevazuta de Codul fiscal, in vigoare la data intocmirii situatiilor financiare, este de 16%.

(t) Corectarea erorilor contabile

Erorile constatate în contabilitate se pot referi fie la exercițiul financiar curent, fie la exercițiile financiare precedente.

Corectarea erorilor se efectuează la data constatării lor.

Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni și declarații eronate cuprinse în situațiile financiare ale Societății pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultând din greșeala de a utiliza sau de a nu utiliza informații credibile care:

a) erau disponibile la momentul la care situațiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;

b) ar fi putut fi obținute în mod rezonabil și luate în considerare la întocmirea și prezentarea acelor situații financiare anuale.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

B. Politici si metode contabile generale (continuare)

Astfel de erori includ efectele greșelilor matematice, greșelilor de aplicare a politicilor contabile, ignorării sau interpretării greșite a evenimentelor și fraudelor.

În înțelesul prezentelor reglementări, erorile din perioadele anterioare se referă inclusiv la prezentarea eronată a informațiilor în situațiile financiare anuale.

Corectarea erorilor aferente exercițiului financiar curent se efectuează pe seama contului de profit și pierdere. Corectarea erorilor semnificative aferente exercițiilor financiare precedente se efectuează pe seama rezultatului reportat.

Erorile ne semnificative aferente exercițiilor financiare precedente se corectează, de asemenea, pe seama rezultatului reportat. Totuși, potrivit politicilor contabile aprobate, erorile ne semnificative pot fi corectate pe seama contului de profit și pierdere.

Erorile ne semnificative sunt cele de natură să nu influențeze informațiile financiar-contabile. Se consideră că o eroare este semnificativă dacă aceasta ar putea influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate pe baza situațiilor financiare anuale. Analizarea dacă o eroare este semnificativă sau nu se efectuează în context, având în vedere natura sau valoarea individuală ori cumulată a elementelor.

Corectarea erorilor aferente exercițiilor financiare precedente nu determină modificarea situațiilor financiare ale acelor exerciții.

În cazul erorilor aferente exercițiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informațiilor comparative prezentate în situațiile financiare. Informații comparative referitoare la poziția financiară și performanța financiară, respectiv modificarea poziției financiare, sunt prezentate în notele explicative.

În notele explicative la situațiile financiare trebuie prezentate informații cu privire la natura erorilor constatate și perioadele afectate de acestea.

Înregistrarea stornării unei operațiuni contabile aferente exercițiului financiar curent se efectuează fie prin corectarea cu semnul minus a operațiunii inițiale (stornare în roșu), fie prin înregistrarea inversă a acesteia (stornare în negru), în funcție de politica contabilă și programele informatice utilizate.

În exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022, Societatea a identificat erori in prezentarea informatiilor comparative, in bilantul prescurtat la 31 decembrie 2021, in ceea ce priveste:

- Alocarea veniturilor in avans intre „Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an” si „Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an”, in sensul ca Societatea nu a implementat prevederile actului aditional nr 4/9.12.2020 la Contract de inchiriere nr 1/19.06.2019 incheiat cu Banca Transilvania SA care prevede ca suma 4.903.139 lei, reprezentad chiria in avans pe 3 luni, sa fie alocate ultimelor 3 luni ale contractului de inchiriere incheiat in 2019 pe o perioada de 15 ani.

Informatiile comparative referitoare la bilantul prescurtat in legatura cu aceste aspecte sunt prezentate mai jos:

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

Bilant

	31 decembrie 2021	Corectarea erorilor	Sume corespunzatoare corectate la 31 decembrie 2021
I. VENITURI IN AVANS	4.903.139	-	4.903.139
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (din ct. 472*)	4.903.139	-4.903.139	-
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (din ct. 472*) 26 24	-	4.903.139	4.903.139

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

3. ACTIVE IMOBILIZATE

a) Imobilizari necorporale

COST	Sold la 1 ianuarie 2022	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2022
Concesiuni, brevete, licente, marci, drepturi si valori similare si alte imobilizari necorporale	696.546	-	-	696.546
Imobilizari necorporale in curs (i)	-	-	-	-
Total	696.546	-	-	696.546

AMORTIZARE	Sold la 1 ianuarie 2022	Amortizarea anului	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2022
Concesiuni, brevete, licente, marci, drepturi si valori similare si alte imobilizari necorporale	77.105	228.718	-	305.823
Total	77.105	228.718	-	305.823

Valoare neta	619.441			390.723
---------------------	----------------	--	--	----------------

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

b) Imobilizari corporale

COST	Sold la	Cresteri			Reduceri		Sold la
	1 ianuarie 2022	Achizitii	Transfer	Reevaluare	Cedari	Transfer	31 decembrie 2021
Investitii imobiliare	228.461.549	64.448	26.204.577	-	-	-	254.730.574
Instalatii tehnice si masini	27.640.339	1.213.037	124.283	-	-	-	28.977.659
Alte instalatii, utilaje si mobilier	2.792.375	-	-	-	12.235	-	2.780.14
Imobilizari corporale in curs (i)	20.161.024	6.288.431	-	-	-	26.204.577	244.878
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	565.214	-	-	-	-	565.214	-
Total	279.620.501	7.565.916	26.328.860	-	12.235	26.769.791	286.733.251

AMORTIZARE	Sold la	Amortizarea	Reevaluare	Reduceri	Sold la
	1 ianuarie 2022	anului			31 decembrie 2022
Investitii imobiliare	1.942.931	3.483.870	-	-	5.426.801
Instalatii tehnice si masini	1.588.806	3.532.132	-	-	5.120.938
Alte instalatii, utilaje si mobilier	113.180	315.724	-	2.549	426.355
Total	3.644.917	7.331.726	-	2.549	10.974.094
Valoare neta	275.975.584				275.759.157

Deprecierea activelor imobilizate

In urma analizei surselor interne si externe de informatii cu privire la starea si utilizarea activelor imobilizate, Societatea considera ca nu exista indicatori de depreciere generali care sa afecteze valoarea activelor imobilizate inregistrate la 31 decembrie 2021 si la 31 decembrie 2022.

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

b) Imobilizari corporale

Terenurile si cladirile detinute de catre Societate au fost reevaluate la data de 31.12.2022 si la data de 31.12.2021 de catre o societate de evaluare certificata, agreata ANEVAR. In procesul de evaluare s-au folosit abordarile bazate pe venit si pe comparatii de piata.

Valorile reevaluate furnizate de evaluatori certificati sunt prezentate in situatiile financiare. La 31 decembrie 2022 si 31 decembrie 2021 rezultatele reevaluarii au aratat aceeasi valoare cu valoarea neta contabila a activelor imobilizate .

- (i) In cursul anului 2022, societatea BT BUILDING SRL a continuat lucrarile la Imobilul Cladire de birouri pentru finalizarea corpului A, si s-a inregistrat o majorare a valorii acestui corp cu suma de 20.152.550 lei trecandu-se aceasta suma de la investitii in curs de executie la Investitii imobiliare. De asemenea a fost receptioanat si corpul B de cladire in valoare de 6.039.894 lei. A mai ramas in sold la Investitii in curs de executie suma de 244.878 lei, reprezentand lucrari de amenajare a unei balustrade de sticla de catre BAPLAN BAU SRL in suma de 61.180 lei, lucrari de amenajare la corpul B in suma de 106.916 lei efectuate de POP UP KONCEPT SRL si lucrari de tamplarie efectuate de MIMO in suma de 69.731 lei. Acestea urmeaza sa fie receptionate prim majoarare valorii celor doua corpuri de cladire.

4 STOCURI

Stocurile la data de 31 decembrie 2022 nu are in evidenta stocuri. La 31 Decembrie 2021 au fost stocuri in valoare de 818.432 lei reprezentand o Cladire si teren in Negresti Oas si un teren in localitatea Frumusani (Iasi). Acestea au fost achizitionate la licitatie si au fost vandute in cursul anului 2022.

5 CREANTE

	Sold la 31 decembrie 2021	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
Clienti si conturi asimilate in grup	654.180	654.180	-
Impozit pe profit achitat in plus	152.664	152.664	-
Creante imobilizate	600	600	-
Total	807.444	807.444	-

	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
Clienti si conturi asimilate in grup	260.850	260.850	-
Impozit pe profit achitat in plus	28.334	28.334	-
Debitori diversi si alte creante	177.494	177.494	-
Total	466.678	466.678	-

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

6 NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022
Conturi la banci in lei	9.976.571	6.605.334
Total	9.976.571	6.605.334

	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022
Investitii pe termen scurt	700.000	700.000
Ajustari de depreciere	- 257.500	-375.000
Total	442.500	325.000

Investitiile pe termen scurt reprezinta 25.000 actiuni emise de BRD – Groupe Societe Generale SA, tranzactionate la Bursa de Valori Bucuresti, cu o valoare de achizitie de 700.000 lei. Valoarea contabila la 31.12.2022 a fost de 325.000 lei (31.12.2021: 442.500 lei).

7 CHELTUIELI IN AVANS

La 31 decembrie 2022 societatea nu are inregistrat cheltuieli in avans.

8 DATORII

	Sold la 31 decembrie 2021	Termen de exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
Furnizori in afara grupului	455.053	455.053	-
Furnizori in grup	930	930	-
Cienti creditor	354.207	354.207	-
Datorii fata de personal	6.000	6.000	-
Impozite si taxe aferente salariilor	4.494	4.494	-
Imprumuturi bancare ipotecare (i)	231.889.330	12.555.717	219.333.613
TVA de plata	6.504	6.504	-
Dobanzi aferente creditelor	12.089	12.089	-
Total	232.728.607	13.394.994	219.333.613

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

8 DATORII (continuare)

	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
		sub 1 an	peste 1 an
Furnizori in afara grupului	210.369	210.369	-
Furnizori in grup	539	539	-
Datorii fata de personal	5.500	5.500	-
Impozite si taxe aferente salariilor	4.122	4.122	-
TVA de plata	234.925	234.925	-
Imprumuturi bancare ipotecare (i)	177.198.180	9.130.690	168.067.490
Dobanzi aferente creditelor	15.057	15.057	-
Total	177.668.692	9.601.202	168.067.490

- (i) Imprumuturile bancare sunt contractate de la Banca Transilvania in baza a doua contracte. Contractul nr. 7797267/26.06.19 in suma de 37.690.000 euro, suplimentat in data de 20.10.2020 cu suma de 5.224.000 Euro, cu perioada de rambursare pana in 30.11.2035, cu o dobanda de 1,75% la care se adauga indicele EURIBOR la 6 luni. Al doilea contract este Contractul nr contract 013CIV022119001/29.04.2022 in suma de 5.363.141 Euro, cu perioada de rambursare tot pana in 30.11.2035 si dobanda 1,75% + Euribor la 6 luni. Pentru aceste imprumuturi bancare s-a garantat cu intreg patrimoniu al Societatii: teren, cladire si bunuri precum si creantele prezente si viitoare.

9 PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI

La data de 31 decembrie 2022 societatea are creat un provizion de 375.000 lei pentru actiuni BRD – Groupe Societe Generale SA (31.12.2021 257.500 lei).

10 VENITURI IN AVANS

Venituri in avans	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022	Sume la 31 decembrie 2022 de reluat intr-o perioada	
			< 1 an	> 1 an
Venituri inregistrate in avans - chirii	4.903.139	47.396.560	3.332.818	44.063.742
Total	4.903.139	47.396.560	3.332.818	44.063.742

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

10 VENITURI IN AVANS (continuare)

Veniturile in avans in sold la 31 decembrie 2021 sunt in suma de 4.903.139 lei si reprezinta facturarea pe trei luni in avans a chirie catre Banca Transilvania SA, chirie care in conformitate cu actul aditional 4/9.12.2020 se va transfera pe ultimele 3 luni din contract (Contract de inchiriere nr 1/19.06.2019) ce e incheiat pe o durata de 15 ani. A se vedea Nota 2Bt) pentru informatii cu privire la eroarea identificata la 31 decembrie 2022 cu privire la comparative.

Veniturile in avans in sold la 31 decembrie 2022 includ suma de 4.903.139 lei la care se adauga suma de 44.715.310 lei (9.038.143 Euro) incasat in avans conform Act aditional 5/28.04.2022, si din care se trece lunar la venituri suma de 277.735 lei pana la terminarea contractului de chirie.

11 CAPITAL SI REZERVE

In anul 2022 societatea BT BUILDING SRL a inregistrat un profit de 7.473.412 lei, din care se majoreaza rezerva legala cu 430.057 lei, iar diferenta de 7.043.355 lei ramane la profit reportat.

Capitalul social la 31.12.2022 este de 40.448.400 lei.

Asociat	Nr. parti sociale	Valoare capital social (lei)	Cota de participare la capitalul social (%)
BT Investments S.R.L.	42,970	429,700	1.0623%
Banca Transilvania S.A.	1,170,482	11,704,820	28.9377%
Fondul Imobiliar de de Investiții Alternative BT Property	2,831,388	28,313,880	70.0000%
Total	4,044,840	40,448,400	100%

La data de 31.12.2021, structura actionariatului BT BUILDING S.R.L. era urmatoarea:

Actionari	Nr. parti sociale	Capital Social	Procent participare la beneficii/pierderi
BT INVESTMENTS S.R.L.	42.970	429.700	1,0623%
BANCA TRANSILVANIA SA	4.001.870	40.018.700	98,9377%
TOTAL	4.044.840	40.448.400	100%

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

12 CIFRA DE AFACERI

	Exercitiul încheiat la 31 decembrie 2021	Exercitiul încheiat la 31 decembrie 2022
Venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii	21.360.914	20.386.397
Venituri din vanzarea marfurilor	586.356	1.066.950
Venituri din activitati diverse	-	9.012
Total	21.947.270	21.462.359

13 INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRAȚIE, CONDUCERE ȘI DE SUPRAVEGHERE

Organul suprem de conducere al societății BT BUILDING este Adunarea generală a asociaților care are atribuțiile prevăzute în statut și în legislația în vigoare.

Societatea este administrată cu puteri depline de următorii administratori:

- domnul **Virgil Florian Cimpian**, cetățean român, născut în mun. București, la 13.11.1967, domiciliat în București, sos. Giurgiului, nr.96-102, bl. H1, sc.1, et.3 ap.15, identificat cu CI seria RT, nr. 804289, elib. de SPCEP Sector 4, la 22.10.2012, CNP 1671113443076;

- doamna **Ioana Florina Olanescu**, cetățeană română, născută la data de 10.01.1974 în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, domiciliată în mun. Cluj-Napoca, str. Iuliu Moldovan nr. 11, jud. Cluj, identificată cu CI seria KX nr. 936703/15.01.2013, CNP 2740110120683;

- doamna **Luminita Delia Runcan**, cetățeană română, născută la data de 03.04.1970, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Fabricii de Zahar, nr. 84, ap. 47, jud. Cluj, identificată cu C.I. seria CJ nr. 403944, eliberat de SPCJEP Cluj-Napoca la data de 27.03.2019, CNP 2700403120684;

Administratorii sunt răspunzători de îndeplinirea tuturor obligațiilor, potrivit legislației în vigoare.

Numărul mediu de salariați în cursul anilor încheiați la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2022 și cheltuielile cu salariile au fost după cum urmează:

	Exercitiul încheiat la 31 decembrie 2021	Exercitiul încheiat la 31 decembrie 2022
Personal conducere	3	3
Personal administrativ	2	2
Total personal	5	5
	Exercitiul încheiat la 31 decembrie 2021	Exercitiul încheiat la 31 decembrie 2022
Conducere	85.957	94.920
Personal administrativ	20.544	20.544
Total cheltuieli cu salariile	106.501	115.464

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

14 CHELTUIELI CU STOCURILE

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
Cheltuieli privind energia si apa	-	5,716
Cheltuieli cu materialele consumabile	25,607	-
Cheltuieli cu combustibilul	11,371	11,630
Cheltuieli cu marfuri (i)	437,278	818,435
Cheltuieli cu obiecte de inventar (ii)	5,497,460	4,009
Total	5,971,697	839,790

- (i) La cheltuielile cu marfurile sunt inregistrate contravaloarea imobilelor vandute (Imobil cladire si teren Negresti Oas si Teren Frumusani -Iasi).
- (ii) Cheltuieli cu obiectele de inventar inregistrare in anul 2021 reprezinta cheltuieli cu echipamente si mobilier de natura obiectelor de inventar din dotarea noului sediu Cladire de birouri.

15 ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022
Cheltuieli privind prestațiile externe	2021	2022
Cheltuieli cu întreținerea și reparațiile	1.366	1.569
Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile	23.742	23.785
Cheltuieli cu primele de Asigurare	3.339	2.510
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	16.520	1.502
Cheltuieli cu transportul de bunuri și personal	-	0
Cheltuieli cu deplasări, detașări și transferări	-	0
Cheltuieli poștale și taxe de telecomunicații	636	458
Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	1.930	2.349
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	72.165	89.321
Total cheltuieli privind prestatiile externe	119.698	121.494
Cheltuieli cu alte taxe si impozite	26.742	683
Alte cheltuieli (i)	270	162.837
TOTAL ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE	147.709	285.015

- (i) In anul 2022, s-a inregistrat pe cheltuieli nedeductibile-cont 6582-cheltuiile de sponsorizare la Fundatia Transilvania, suma care a constituit credit fiscal la calculul impozitului pe profit.

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

16 VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE

	2021	2022
Venituri financiare		
Venituri din dobanzi – depozite parti afiliate	13,030	77,330
Venituri din investitii financiare pe termen scurt	38,940	89,687
Venituri din diferente de curs valutar		186,884
Alte venituri financiare	-	-
Venituri financiare, total	51,970	353,901

	2021	2022
Cheltuieli financiare		
Cheltuieli privind dobanzile – entitati afiliate (i)	3,249,168	4,053,608
Cheltuieli din diferente de curs valutar	2,662,468	243,300
Alte cheltuieli financiare, total	5,911,636	4,296,908

- (i) Cheltuielile cu dobanzile sunt aferente creditelor contractate de la Banca Transilvania SA.

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

17 ALTE INFORMATII

17.1 Impozitul pe profit

	CALCULUL IMPOZITULUI PE PROFIT 2021	CALCULUL IMPOZITULUI PE PROFIT 2022
VENITURI TOTALE	22,074,510	21,816,259
CHELTUIELI TOTALE	15,869,940	13,215,121
PROFIT BRUT	6,204,569	8,601,139
VENITURI NEIMPOZABILE	109,940	89,687
Total ch nedeductibile	17,019	337,861
PROFIT IMPOZABIL	6,111,648	8,849,313
PIERDERE FISCALA 2020	-1,335,348	-
PROFIT /pierdere	4,776,300	8,849,313
Rezerva legala		430,057
profit reinvestit	394,278	
Profit impozabil	4,382,022	8,419,256
IMPOZIT PE PROFIT 16%	701,123	1,347,081
Credit fiscal sponsorizare oug 153	-	152,000
	14,022	67,354
Impozit anual	687,100	1,127,727

Veniturile neimpozabile reprezinta dividende incasate pentru actiunile BRD – Groupe Societe Generale SA. Cheltuielile nedeductibile sunt: 50% din cheltuielile de utilizare a unui autoturism, cheltuieli cu sponsorizare (152.000 lei), cheltuieli estimate aferente veniturilor neimpozabile (49.000 lei), provizioane inregistrate pentru actiunile BRD – Groupe Societe Generale SA (117.500 lei).

17.2. Repartizarea profitului

La 31 decembrie 2021, profitul a fost 5.517.469 lei din care suma de 394.278 lei a fost profit reinvestit, iar 31 decembrie 2022, Societatea a inregistrat profit de 7.473.412 lei repartizat pentru rezerva legala suma de 430.057 lei, iar diferenta de 7.043.355 la profit reportat.

18 INFORMATII PRIVIND RELATIILE CU PARTILE LEGATE

18.1. Natura tranzactiilor cu partile legate

Nume societate (inclusiv forma juridica)	Natura relatiei	Tip tranzactii
Banca Transilvania SA	societate mama Grup BT	venituri din inchiriere,
Code Crafters	afiliate grupului	venituri din inchiriere,
BT Capital Parteners	afiliate grupului	comisioane tranzactionare

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

18 INFORMATII PRIVIND RELATIILE CU PARTILE LEGATE (continuare)

18.1. Sume datorate si de primit de la partile legate

18.1.1. Creante de la partile legate

	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022
Banca Transilvania	654.180	260.850
Cienti si conturi asimilate	654.180	260.850
Conturi curente la banci	9.976.571	6.605.334

18.1.2. Datorii catre partile legate

	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022
Banca Transilvania	930	539
Furnizori in grup	930	539

18.2. Informatii cu privire la tranzactiile cu partile legate

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

	2021	2022
Banca Transilvania	21,360,814	20,342,880
Venituri din chirii	21,360,814	20,342,880
Code Crafters	-	43,518
Venituri din chirii	-	43,518

18.2.2. Alte venituri

	2021	2022
Banca Transilvania	17,030	77,330
Venituri din dobanzi	17,030	77,330
Code Crafters	-	9,011
Venituri din alte activitati	-	9,011

18.2.3. Achizitii de bunuri si servicii

	2021	2022
Banca Transilvania	2,688,427	4,071,528
Cheltuieli cu comisioanele	1,930	2,349
Cheltuieli cu dobanda	2,662,468	4,053,608
Cheltuieli cu combustibil	11,371	10,621
Cheltuieli legate de investitie	11,774	
Cheltuieli cu reclama si publicitate	804	49
Alte cheltuieli cu servicii	80	4,900
BT Capital Partners	50	397
Cheltuieli cu comisioanele	50	397

BT BUILDING SRL
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este specificat altfel)

18 INFORMATII PRIVIND RELATIILE CU PARTILE LEGATE (continuare)

18.4 Imprumuturi primite de la partile legate

Descriere	Tip imprumut	Data contract	Scadenta	Rata dobanzii	Moneda	Principal	Cheltuiala dobanda	Soldul imprumutului la 31 decembrie 2022
							in	-lei-
							2022	
							-lei-	
Banca Transilvania	ipotecar	7797267/26.06.19	31.12.2035	1,75% +Euribor la6 luni	euro	42.914.000 €	3.304.099	152.120.686
Banca Transilvania	ipotecar	013CIV022119001/29.04.2022	31.12.2035	1,75% +Euribor la6 luni	euro	5.363.141 €	749.509	25.077.494
TOTAL							4.053.608	177.198.180

Descriere	Tip imprumut	Data contract	Scadenta	Rata dobanzii	Moneda	Principal	Cheltuiala dobanda	Soldul imprumutului la 31 decembrie 2021
							in	-lei-
							2021	
							-lei-	
Banca Transilvania	ipotecar	7797267/26.06.19	31.12.2035	1,75% +Euribor la6 luni	euro	42,914,000 €	2.148.593	204.910.766
Banca Transilvania	ipotecar	Contract 070015/22.12.2015	31.12.2035	3,71% +Euribor la6 luni	ron	40,865,254 lei	513.875	26.978.564
TOTAL							2.662.468	231.889.330

19. Alte informatii

Angajamente de capital – la 31 decembrie 2022 societatea nu avea angajamente de capital.

Datorii contingente si litigii – la 31 decembrie 2022 societatea nu este implicata in litigii si nu are inregistrate datorii contingente.

Riscul de piata

Riscul de piata este legat de incertitudinea cu privire la veniturile viitoare care se datoreaza schimbarilor adverse ale preturilor si ratelor din diverse pietele. Pentru moment situatia este favorabila, respectiv preturile de tranzactionare a produselor imobiliare sunt stabile, cu tendinte de crestere.

Riscul valutar

Riscul valutar este riscul inregistrarii unor pierderi sau al nerealizarii profitului estimat ca urmare a fluctuatiilor nefavorabile ale cursului de schimb.

Tranzactiile de vanzare imobiliare au preturi de referinta in Euro iar incasarile se folosesc imediat pentru plata datoriilor, evitandu-se astfel devalorizarea numerarului.

Ratele de schimb utilizate pentru conversia in lei a soldurilor exprimate in moneda straina la 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2022 sunt:

Moneda	Rata de schimb	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Dolar SUA (USD)	4,6346	4,3707
Euro(EUR)	4,9474	4,9481

Riscul de credit

Societatea este expusa riscului de credit ce decurge din posibila neindeplinire a obligatiilor de plata pe care o terța parte le are fata de Societate.

Societatea este expusa riscului de credit avand in vedere si creditele angajate.

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate reprezinta riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate, ce rezulta din imposibilitatea de a onora in orice moment obligatiile de plata pe termen scurt, fara ca aceasta sa implice costuri excesive sau pierderi ce nu pot fi suportate de catre Societate.

Abordarea Societatii cu privire la riscul de lichiditate este de a se asigura, in masura in care este posibil, ca detine in orice moment lichiditati suficiente pentru a face fata datoriilor atunci cand acestea devin scadente, atat in conditii normale cat si in conditii dificile, fara a suporta pierderi semnificative sau a pune in pericol reputatia Societatii. In general Societatea se asigura ca dispune de numerar suficient pentru acoperirea cheltuielilor operationale preconizate, inclusiv pentru achitarea obligatiilor financiare.

Societatea monitorizeaza continuu riscul de lichiditate prin intocmirea periodica a previziunilor de fluxuri de lichiditati.

Riscul aferent impozitarii

Sistemul fiscal din Romania este supus unor permanente schimbari si interpretari. In anumite situatii, autoritatile

19. Alte informatii (continuare)

fiscale pot adopta pozitii diferite fata de pozitia Societatii si pot calcula dobanzi si penalitati fiscale. Desi impozitul aferent unei tranzactii poate fi minim, penalitatile pot fi mari, in functie de interpretarile autoritatilor fiscale.

In plus, Guvernul Romaniei are in subordine un numar de agentii autorizate sa controleze atat entitati romanesti cat si straine care desfasoara activitati in Romania. Aceste controale sunt in mare masura similare cu cele desfasurate in multe alte tari dar se pot extinde si asupra unor arii legale sau de reglementare in care autoritatile romanesti pot fi interesate.

Declaratiile privind impozitele si taxele pot fi supuse controlului si revizuirii pe o perioada de cinci ani, in general dupa data depunerii lor. In conformitate cu reglementarile legale in vigoare in Romania perioadele controlate mai pot fi supuse in viitor unor verificari aditionale.

Conducerea Societatii considera ca a inregistrat valori corecte in conturile de taxe, impozite si alte datorii catre stat; cu toate acestea, exista un risc ca autoritatile sa aiba o pozitie diferita de a Societatii. Ultimul control al Ministerului Finantelor Publice la care Societatea a fost supusa a fost in noiembrie 2022.

Riscul aferent mediului economic

Economia romaneasca continua sa prezinte caracteristicile specifice unei economii emergente si exista un grad semnificativ de incertitudine privind dezvoltarea mediului politic, economic si social in viitor.

Conducerea Societatii este preocupata sa estimeze natura schimbarilor ce vor avea loc in mediul economic din Romania si care va fi efectul acestora asupra situatiei financiare si a rezultatului operational si de trezorerie al Societatii.

Printre caracteristicile economiei romanesti se numara si existenta unei monede care nu este pe deplin convertibila in afara granitelor si un grad scazut de lichiditate a pietei de capital.

Conducerea Societatii nu poate previziona toate efectele crizei care vor avea impact asupra sectorului financiar din Romania si nici potentialul impact al acestora asupra prezentelor situatii financiare. Conducerea Societatii considera ca a adoptat masurile necesare pentru sustenabilitatea si dezvoltarea Societatii in conditiile curente de piata.

Riscul operational

Riscul operational este definit ca riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate din cauza unor factori interni cum ar fi derularea inadecvata a unor activitati interne, existenta unui personal sau a unor sisteme necorespunzatoare sau din cauza unor factori externi cum ar fi conditiile economice, progrese tehnologice. Riscul operational este inerent tuturor activitatilor Societatii.

Politicile definite pentru administrarea riscului operational au luat in considerare fiecare tip de evenimente ce poate genera riscuri semnificative si modalitatile de manifestare a acestora, pentru a elimina sau diminua pierderile de natura financiara sau reputationala.

Impozitarea

Entitatea este platitoare de impozit pe profit. Impozitul curent se calculeaza si se inregistreaza in perioada curenta, in conformitate cu prevederile legislatiei fiscale. In cursul anilor 2022 si 2021 Societatea a inregistrat profit, ca urmare a fost inregistrata cheltuiala cu impozitul pe profit aferenta perioadei mentionate.

Pretul de transfer

Legislația fiscală din România conține reguli privind prețurile de transfer între persoane afiliate, încă din anul 2000. Cadrul legislativ curent definește principiul „valorii de piață” pentru tranzacțiile între persoane afiliate, precum și metodele de stabilire a prețurilor de transfer. În conformitate cu legislația fiscală relevantă, evaluarea fiscală a unei

19. Alte informații (continuare)
tranzacții realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piață aferent respectivei tranzacții. În baza acestui concept, prețurile de transfer trebuie să fie ajustate astfel încât să reflecte prețurile de piață care ar fi fost stabilite între entități între care nu există o relație de afiliere și care acționează independent, pe baza „condițiilor normale de piață”. Ca urmare, este de așteptat ca autoritățile fiscale să inițieze verificări amănunțite ale prețurilor de transfer, pentru a se asigura că rezultatul fiscal și/sau valoarea în vamă a bunurilor importate nu sunt distorsionate de efectul prețurilor practicate în relațiile cu persoane afiliate. Este probabil ca verificări ale prețurilor de transfer să fie realizate în viitor de către autoritățile fiscale, pentru a determina dacă respectivele prețuri respectă principiul „condițiilor normale de piață” și ca baza impozabilă a contribuabilului român nu este distorsionată. Societatea nu poate cuantifica rezultatul unei astfel de verificări. Societatea consideră că tranzacțiile cu partile afiliate au fost efectuate la valori de piață. Dosarul prețurilor de transfer pentru anul 2022 este în lucru.

20 EVENIMENTE ULTERIOARE

Până la data aprobării acestor situații financiare nu au avut loc evenimente care să determine reflectarea acestora în prezentele situații financiare, altele decât cele deja prezentate.

Aceste situații financiare au fost semnate și aprobate la data de **26.05.2023** de către Consiliul de Administrație și au fost semnate de:

Administrator,

Numele și prenumele: IOANA OLANESCU

Intocmit,

Numele și prenumele: CRISAD CONSULTING
Prin Buda Raveca



Semnatura
Stampila unitatii

R Buda

Semnatura
Nr. de înregistrare în organismul profesional
4507