

TRUSTUL DE CLĂDIRI METROPOLITANE S.A.

***RAPORT DE AUDIT FINANCIAR
-2021-***

**Auditor Financiar
C.I.P.L. EXPERT AUDIT S.R.L.**

CUPRINS

Pagina

3 - 6	Raportul auditorului independent
7	Bilanț
8	Contul de profit și pierderi
9	Situația fluxurilor de trezorerie
10	Situația modificărilor de capital
11 - 19	Note la Situațiile Financiare Anuale
20 - 22	Anexa 1: Situația indicatorilor financiari



Activități de contabilitate și revizie contabilă,
Audit financiar,
Consultanță în domeniul financiar - contabil
Capital social 200 RON,
C.I.F. 17067196, Nr. Reg. comerțului J40/21593/2004
Aut. CAFR 559 / 2005, Aut. CECCAR 002867 / 2005
Înregistrată în Registrul Public Electronic ASPAAS sub nr. FA599
Cont RO51 BTRL 0450 1202 D261 68XX
Banca: TRANSILVANIA AG. GARA DE NORD
Sediul social: Str. Fabrica de Gheață nr. 19, bl. 96 et.6, ap.38,
sector 2, București,
Birouri: București, sector 2 Sos. Pantelimon nr. 266,
CITTA Residential Park, Bloc B, ap. 4, Parter;
Tel: 021 323 3228; tel. mobil: 0749 010021
e-mail: leuda.petre@gmail.com; web site: www.cipl.ro

Nr. 22025/17.03.2022

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către,
TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA

Opinie

- 1 Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA ("**Societatea**"), cu sediul social în București Sectorul 3, Str. Baba Novac, Nr. 9, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 37992692, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2021, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la aceasta data, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
- 2 Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2021 se identifica astfel:

Activ net/Total capitaluri proprii	47.963.689 lei
Rezultat net al exercițiului financiar (pierdere)	-29.186.905 lei

- 3 În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2021 precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare (“OMF 1802”).

Baza pentru opinie

- 4 Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (“ISA”) și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Evidențierea unor aspecte

- 5 La finele anului 2021 societatea înregistrează pierderi în sumă de 29.186.905 lei, datoriile restante în sumă de 33.558.460 lei, din care furnizorii restanți sunt în sumă de 29.906.226 lei, facturile restante mai vechi de un an fiind în sumă de 19.851.887 lei. Cifra de afaceri realizată în anul 2021 a scăzut cu 92,7 % față de anul precedent, respectiv de la 86.071.184 lei în anul 2020 la 6.317.533 lei în anul 2021. Considerăm că din cauza dificultăților financiare ale societății care au condus la neachitarea furnizorilor la termenele scadente conform contractelor încheiate, există riscul din partea furnizorilor restanți să se solicite procedura insolvenței și să nu se mai respecte principiul continuității activității.

Aspecte cheie de audit

- 6 Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie.

Un aspect cheie este legat de asigurarea finanțării de către acționari prin contribuțiile în numerar la capitalul social al societății asigurând surse proprii de finanțare. Cu toate acestea, societatea s-a confruntat în cursul anului cu dificultăți în asigurarea finanțării din cauza neîncasării la termen a creanțelor comerciale, ceea ce a determinat înregistrarea de restanțe către furnizori, salariați și bugetul statului.

Volumul activității societății a scăzut considerabil în cursul anului 2021, societatea înregistrând pierderi la finele anului 2021 în sumă de 29.186.905 lei, iar cifra de afaceri în sumă de 6.317.533 lei realizată în anul 2021 este cu 92,7% mai mică decât cea realizată în anul 2020, în timp ce cheltuielile din exploatare au scăzut cu 62,6 %.

Pentru furnizorii restanți se fac negocieri pentru încheierea unor acorduri de eşaloanare a plăților restante.

La nivelul societății funcționează o comisie de cenzori numita de Adunarea Generală a Acționarilor care supraveghează modul de administrare al societății, a respectării prevederilor din actul constitutiv și a hotărârilor AGA, eficiența cu care este gospodărit patrimoniul societății precum și corectitudinea bilanțelor de verificare.

În cadrul societății s-au elaborat regulamente și proceduri interne specifice, s-a asigurat desfășurarea activității de control financiar de gestiune, de control financiar preventiv și audit intern public.

Toate aceste măsuri implementate sub atenta supraveghere a Consiliului de Administrație au ca scop diminuarea pe cât posibil a riscurilor de a se crea disfuncționalități în cadrul activității societății.

Alte informații – Raportul Consiliului de Administrație

- 7 Administratorii societății sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul Consiliului de Administrație, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea și nici declarația nefinanciară.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ înconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul Consiliului de Administrație, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMF 1802, punctele 489-492.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul Consiliului de Administrație pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul Consiliului de Administrație a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMF 1802, punctele 489-492.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2021, nu se cere să raportăm

daca am identificat denaturări semnificative in Raportul Consiliului de Administrație. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

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

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

- 9 Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
- 10 Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.

- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.
11. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
 12. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, ca ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.
 13. Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor însărcinate cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul nostru de audit, cu excepția cazului în care legislația sau reglementările împiedică prezentarea publică a aspectului respectiv sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil că beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

17. Am fost numiți să audităm situațiile financiare ale societății TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCUREȘTI SA pentru exercițiul financiar încheiat la 31 Decembrie 2021 în baza contractului de audit nr. 146/14.05.2021.

Confirmăm ca:

- În desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu am furnizat pentru Societate **serviciile non audit** interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

București 17.03.2022,

În numele,

C.I.P.L. EXPERT AUDIT S.R.L.

Cu sediul social în București, sector 2, str. Fabrica de Gheata nr.19, Bloc 96, ap.38

Înregistrată în Registrul Public Electronic ASPAAS sub nr. FA559

Numele semnatarului: PETRE LENUTA

Înregistrată în Registrul Public Electronic ASPAAS sub nr. AF866

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: C.I.P.L. EXPERT AUDIT S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA559

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: PETRE LENUTA
Registrul Public Electronic: AF866

TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA

BILANȚ
la 31.12.2021

Indicatori	Note	31.12.20		31.12.21		Modificări față de anul precedent	
		RON	%	RON	%	RON	în %
Imobilizări necorporale	1.1.	512.389	0,5%	268.965	0,3%	(243.424)	-48%
Imobilizări corporale	1.2	5.062.829	5,1%	3.798.292	4,3%	(1.264.537)	-25,0%
Imobilizări financiare	1.3	1.112.531	1,1%	1.112.531	1,3%	-	0,0%
Total active fixe		6.687.749	6,7%	5.179.788	5,9%	(1.507.961)	-22,5%
Stocuri		45.833.540	45,8%	39.915.908	45,3%	(5.917.632)	-12,9%
Clienți	5	36.934.778	36,9%	2.860.450	3,2%	(34.074.328)	-92,3%
Alte creanțe	5	1.171.819	1,2%	1.878.053	2,1%	706.234	60,3%
Capital subscris și nevărsat		-	0,0%	20.000.000	22,7%	20.000.000	
Disponibilități bănești		1.226.549	1,2%	10.535.855	11,9%	9.309.306	759,0%
Total active circulante		85.166.686	85,1%	75.190.266	85,2%	(9.976.420)	-11,7%
Cheltuieli în avans		8.186.049	8,2%	7.830.187	8,9%	(355.862)	-4,3%
Total active		100.040.484	100%	88.200.241	100%	(11.840.243)	-11,8%
Venituri în avans		808.554	0,8%	636.376	0,7%	(172.178)	-21,3%
Furnizori	5	48.209.625	48,2%	33.585.163	38,1%	(14.624.462)	-30,3%
Clienți creditori		-	0,0%	-	0,0%	-	
Credite bancare		-	0,0%	-	0,0%	-	
Alte obligații de plată		13.871.710	13,9%	6.015.013	6,8%	(7.856.697)	-56,6%
Total obligații de plată și venituri în avans		62.889.889	62,9%	40.236.552	45,6%	(22.653.337)	-36,0%
Patrimoniul net		37.150.595	37,1%	47.963.689	54,4%	10.813.094	29,1%
Capital social	7	37.240.000	37,2%	77.240.000	87,6%	40.000.000	107,4%
Rezerve legale		-	0,0%	-	0,0%	-	
Alte rezerve		-	0,0%	-	0,0%	-	
Rezultat reportat		(1.941.109)	-1,9%	(89.406)	-0,1%	1.851.703	-95,4%
Rezultat an curent		1.851.704	1,9%	(29.186.905)	-33%	(31.038.609)	-1676,2%
Profit repartizat		-	0,0%	-	0,0%	-	
Total capitaluri proprii	7	37.150.595	37,1%	47.963.689	54,4%	10.813.094	29,1%
TOTAL PASIV		100.040.484	100,0%	88.200.241	100,0%	(11.840.243)	-11,8%

TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA

*CONTUL DE REZULTATE
PE ANUL 2021*

Indicatori	Note	31.12.20		31.12.21		Modificări față de anul precedent	
		RON	%	RON	%	RON	in %
Cifra de afaceri	4	86.071.184	100,0%	6.317.533	100,0%	(79.753.651)	-92,7%
Cheltuieli de exploatare	4	(99.891.061)	-116,1%	(37.324.633)	590,8%	62.566.428	-62,6%
Profit brut	4	(13.819.877)	-16,1%	(31.007.100)	490,8%	(17.187.223)	124,4%
Alte venituri din exploatare	4	15.638.058	18,2%	1.813.753	28,7%	(13.824.305)	-88,4%
Alte cheltuieli din exploatare		-	-	-	-	-	-
Profit din exploatare	4	1.818.181	2,1%	(29.193.347)	462,1%	(31.011.528)	1705,6%
Venituri financiare		1.479	0,0%	4.948	0,1%	3.469	234,6%
Cheltuieli financiare		32.044	0,0%	1.494	0,0%	(30.550)	-95,3%
Profit sau pierdere financiară		33.523	0,0%	6.442	0,1%	(27.081)	-80,8%
Rezultat înainte de elemente excepționale și impozit pe profit		1.851.704	2,2%	(29.186.905)	462,0%	(31.038.609)	1676,2%
Impozit pe profit		-	0,0%	-	0,0%	-	-
Profit/Pierdere neta		1.851.704	2,2%	(29.186.905)	462,0%	(31.038.609)	1676,2%

TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA

Situația fluxurilor de trezorerie
la data de 31.12.2021

RON

Metoda indirecta	Suma
Fluxuri de numerar din activitati de exploatare	
Rezultat net	-29.186.905
Modificarile pe parcursul perioadei ale capitalului circulant	16.332.651
Ajustari pentru elementele nemonetare si alte elemente incluse in activitatile de investitii	2.359.629
Numerar net din activitati de exploatare(A)	-10.494.625
Fluxuri de numerar din activitati de investitii	
Achizitii imobilizari necorporale si corporale	-508.283
Vanzari imobilizari corporale	0
Numerar net din activitati de investitii (B)	-508.283
Fluxuri de numerar din activitati de finantare	
Dobanzi incasate	4.948
Dobanzi platite	0
Imprumuturi	307.266
Majorare capital	20.000.000
Numerar net din activitati de finantare (C)	20.312.214
Cresterea neta a numerarului si a echivalentelor de numerar (A+B+C)	9.309.306
Numerar la inceputul perioadei	1.226.549
Numerar la sfarsitul perioadei	10.535.855
Cresterea/descresterea neta a numerarului si a echivalentelor de numerar (A+B+C)	9.309.306

TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA

Situația modificărilor capitalului propriu
la data de 31.12.2021

RON

Element al capitalului propriu	Sold la 1 ianuarie 2021	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2021
		Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
0	1	2	3	4	5	6
Capital subscris varsat	37.240.000	20.000.000				57.240.000
Capital subscris și nevarsat	0	20.000.000				20.000.000
Rezerve din reevaluare	0					0
Rezerve legale	0					0
Rezerve statutare sau contractuale	0					0
Alte rezerve	0					0
Rezerve din conversie	0					0
Rezultatul reportat	0					0
Sold creditor	0					0
Sold debitor	1.941.109			1.851.703	1.851.703	89.406
Rezultatul exercițiului financiar	0					0
Sold creditor	1.851.704	0		1.851.704	1.851.704	0
Sold debitor	0	29.186.905				29.186.905
Sold debitor ct. 129, profit repartizat	0					0
Total capitaturi proprii	37.150.595	10.813.095	0	1	1	47.963.689

TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA**Note la Situațiile financiare anuale****pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021***(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)***1. ACTIVE IMOBILIZATE****1.1 Imobilizări necorporale****a. Valoarea brută**

	Sold la 01.01.2021	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2021
Cheltuieli de constituire și cheltuieli de dezvoltare	0	0	0	0
Alte imobilizări	762.424	7.206	2.000	767.630
TOTAL imobilizări necorporale	762.424	7.206	2.000	767.630

b. Amortizare

	Sold la 01.01.2021	Amortizare înregistrată în cursul exercițiului	Reduceri	Sold la 31.12.2021
Cheltuieli de constituire și cheltuieli de dezvoltare	0	0	0	0
Alte imobilizări	250.035	250.630	2.000	498.665
TOTAL amortizare	250.035	250.630	2.000	498.665

c. Valoarea rămasă (valoarea netă)**512.389****x****x****268.965****1.2 Imobilizări corporale****a. COST (valoarea brută)**

	Sold la 01.01.2021	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2021
Terenuri	0	0	0	0
Construcții	1.202.802	0	0	1.202.802
Instalații tehnice și mașini	5.280.347	37.478	2.680	5.315.145
Mobilier și alte mijloace fixe	1.135.688	11.200	10.739	1.136.149
Imobilizări corporale în curs de execuție	450.335	472.173	0	922.508
Avansuri pentru imobilizări corporale	11.200	0	11.200	0
TOTAL imobilizări corporale	8.080.372	520.851	24.619	8.576.604

b. Amortizare

	Sold la 01.01.2021	Amortizare înregistrată în cursul exercițiului	Reduceri	Sold la 31.12.2021
Terenuri	0	0	0	0
Construcții	356.072	260.844	0	616.916
Instalații tehnice și mașini	2.602.952	1.408.549	4.845	4.006.656
Mobilier și alte mijloace fixe	58.519	96.221	0	154.740
Imobilizări corporale în curs	0	0	0	0
TOTAL amortizare	3.017.543	1.765.614	4.845	4.778.312

Ajustarea valorilor pentru depreciere**0****0****0****0****c. Valoarea rămasă (valoarea netă)****5.062.829****X****X****3.798.292**

TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA

Note la Situațiile financiare anuale

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021

(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

1.3 Imobilizări financiare

	Sold la 01.01.2021	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2021
Alte creanțe imobilizate	1.112.531	0	0	1.112.531
Alte titluri imobilizate	0	0	0	0
TOTAL imobilizări financiare	1.112.531	0	0	1.112.531

Duratele de viață estimate ale mijloacelor fixe, utilizate de societate, sunt în conformitate cu HG 2139/2004. Societatea nu a stabilit durate de funcționare diferite de cele stabilite prin reglementările fiscale.

Societatea utilizează metoda amortizării liniare.

2. Ajustări și Provizioane

AJUSTARI PT DEPRECIERE

Denumirea provizionului	Sold la 01.01.2021	Transferuri		Sold la 31.12.2021
		In cont	din cont	
Ajustări pt deprecierea creanțelor	54.583	341.371	0	395.954
Total	54.583	341.371	0	395.954

3. Repartizarea profitului

La finele anului 2021 societatea a înregistrat pierderi în sumă de 29.186.905 lei, care vor fi acoperite din profiturile viitoare.

4. Analiza rezultatului din exploatare

Indicatori	31.12.20		31.12.21		Modificări față de anul precedent	
	RON	%	RON	%	RON	in %
Cifra de afaceri	86.071.184	100,0%	6.317.533	100,0%	(79.753.651)	-92,7%
Cheltuieli de exploatare	(99.891.061)	116,1%	(37.324.633)	-590,8%	62.566.428	-62,6%
Profit brut	(13.819.877)	-16,1%	(31.007.100)	-490,8%	(17.187.223)	124,4%
Alte venituri din exploatare	15.638.058	18,2%	1.813.753	28,7%	(13.824.305)	-88,4%
Alte cheltuieli din exploatare	-		-		-	
Profit din exploatare	1.818.181	2,1%	(29.193.347)	-462,1%	(31.011.528)	1705,6%

TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA

Note la Situațiile financiare anuale

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021

(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Cifra de afaceri a scăzut cu 92,7 % față de anul precedent în timp ce costurile din exploatare au scăzut cu 62,6 %, ceea ce a determinat înregistrarea unor pierderi din exploatare în sumă de 29.193.347 lei.

5. Situația creanțelor și datoriilor

Creanțele comerciale ale societății sunt în sumă de 2.860.450 lei, durata medie de încasare a creanțelor crescând de la 155 zile în anul 2020 la 163 zile în anul 2021.

Datoriile comerciale înregistrate de societate la 31.12.2021 sunt în sumă de 33.585.163 lei, durata medie de plată a furnizorilor crescând de la 202 zile în anul 2020 la 1914 zile în anul 2021.

6. Principalele politici și metode contabile

A. Principii

1. Principiul continuității activității

Actiunile immobilizate deținute de societate în prezent sunt în masura să realizeze un volum al veniturilor care să acopere cheltuielile de exploatare și să asigure continuitatea activității societății. Totuși există riscul ca furnizorii restanți cu creanțe neîncasate foarte mari, să declanșeze procedura de insolvență care să afecteze continuitatea activității societății. Conducerea societății încearcă să aplaneze această situație prin negocieri cu furnizorii și încheierea unor acorduri de eșalonare a obligațiilor de plată restante.

2. Principiul permanenței metodelor

Societatea are continuitate în aplicarea aceluiași reguli și norme privind evaluarea, respectiv în baza reglementărilor contabile și hotărârilor de guvern, înregistrarea în contabilitate și prezentarea elementelor de activ și pasiv și a rezultatelor, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.

3. Principiul prudenței

- S-au luat în considerare numai profiturile recunoscute până la data încheierii exercițiului financiar, respectiv 31.12.2021;
- S-a ținut seama de toate obligațiile previzibile și pierderile potențiale care au luat naștere în cursul exercițiului financiar încheiat, chiar dacă aceste obligații sau pierderi au apărut între data exercițiului și data întocmirii bilanțului;

4. Principiul independenței exercițiului

Au fost înregistrate toate veniturile și cheltuielile corespunzătoare exercițiului financiar încheiat la 31.12.2021 fără a se ține seama de data încasării sau plății acestora.

TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA

Note la Situațiile financiare anuale

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021

(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

5. Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de pasiv

În vederea stabilirii valorii totale corespunzătoare a unei poziții din bilanț s-a determinat separat valoarea fiecărui element individual de activ sau de pasiv.

6. Principiul intangibilității

Bilanțul de deschidere la 01.01.2021 corespunde cu bilanțul de închidere de la 31.12.2020 întocmit de societate și înregistrat la Oficiul Național al Registrului Comerțului.

7. Principiul necompensării

Nu au fost compensate elementele ce reprezintă active cu elemente ce reprezintă pasive, respectiv veniturile și cheltuielile. S-au făcut compensări între furnizori și clienți în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

B. Principalele politici și metode contabile

a) Baza de contabilitate și raportare

Bilanțul a fost întocmit în baza costului istoric.

Moneda de raportare a societății este leul românesc nou („RON”).

b) Utilizarea estimărilor

Întocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMFP 1802/2014 cere ca managementul să facă anumite estimări și prezunții care afectează valoarea activelor și a datoriilor și descrierea activelor și datoriilor potențiale la data întocmirii situațiilor financiare precum și a veniturilor și cheltuielilor din timpul perioadei de raportare. Rezultatele reale pot fi diferite de aceste estimări. Aceste estimări sunt revizuite periodic și dacă se impune modificarea lor, ele sunt înregistrate în perioadele în care acestea devin cunoscute.

c) Imobilizări corporale

Duratele de viață estimate ale mijloacelor fixe, utilizate de societate, sunt în conformitate cu HG 2139/2004 și ar putea fi diferite de duratele de viață estimate potrivit Standardelor Internaționale de Raportare Financiară. Costurile ulterioare sunt amortizate pe durata utilă de viață rămasă a activului.

Pentru terenuri nu se calculează amortizare.

TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA

Note la Situațiile financiare anuale

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021

(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

d) Deprecierea mijloacelor fixe

Ori de câte ori evenimente sau anumite modificări indică faptul că valoarea contabilă a unui mijloc fix sau a unei imobilizări necorporale ar putea fi nerecuperabilă, este efectuat un test de depreciere a valorii activelor imobilizate. Atunci când valoarea contabilă a unui activ depășește valoarea recuperabilă, pierderea înregistrată din depreciere se regăsește în contul de profit și pierdere pentru activele înregistrate la cost și se tratează ca o scădere a surplusului din reevaluare în cazul activelor reevaluate, în măsura în care pierderea rezultată nu depășește surplusul de reevaluare pentru același reper. Valoarea recuperabilă a activului este maximum dintre prețul de vânzare al activului și valoarea sa de utilitate. Prețul de vânzare net este suma obținută din vânzarea dintr-o tranzacție la valoarea de piață, în timp ce valoarea de utilitate este valoarea actualizată a fluxurilor nete de numerar ce se estimează a fi obținute din folosirea continuă a unui activ și din casarea acestuia la expirarea duratei utile de viață. Valorile recuperabile sunt estimate individual pentru fiecare activ, iar dacă acest lucru nu este posibil, pentru active grupate în unități generatoare de numerar.

Reversarea pierderilor din deprecierea activelor, recunoscute în anii anteriori se înregistrează atunci când există un indiciu că pierderile recunoscute pentru un activ nu mai există ori s-au diminuat.

e) Creanțe

Creanțele sunt prezentate la valoarea justă a prestației și sunt înregistrate la costul amortizat, după înregistrarea provizionului pentru depreciere, estimat pe baza factorilor relevanți pentru colectabilitate.

Pierderile reale pot fi diferite față de estimările curente.

f) Disponibilități și elemente asimilate

Disponibilitățile includ numerarul din casă și conturile curente din bănci. Elementele asimilate reprezintă investiții pe termen scurt cu grad mare de lichiditate ce pot fi convertite în orice moment în disponibilități, cu scadența inițială de trei luni sau mai puțin și care comportă un risc minim de a-și schimba valoarea.

g) Imobilizări financiare

Investițiile reprezintă participațiile și acțiunile deținute pe termen lung de către Societate în societățile afiliate și alte investiții.

TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA

Note la Situațiile financiare anuale

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021

(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Investițiile în care Societatea are un procent de participare substanțială sau în care Societatea exercită o influență semnificativă însă fără a exercita controlul decizional sunt tratate, dacă a fost posibil, conform metodei punerii în echivalență. Conform acestei metode, valoarea investițiilor poate crește sau scădea cu partea Societății din profitul sau pierderea participației după distribuirea de dividende.

Societatea nu mai aplică metoda punerii în echivalență de la data de la care a încetat a mai avea influența semnificativă într-o societate dar își menține, fie în întregime sau parțial, investiția sa. Valoarea contabilă a investiției la acea dată este costul la care va fi evidențiată ulterior. Asemenea investiții ținute pentru a fi vândute sunt evidențiate la cost și sunt supuse testului de diminuare a valorii.

Acțiunile deținute pentru a fi revândute au fost prezentate ca active curente. Restul investițiilor au fost prezentate ca alte active pe termen lung.

În cazul în care valoarea contabilă a investițiilor pe termen lung scade din alte motive decât reducerea temporară de valoare se înregistrează un provizion.

h) Leasing

Leasingul financiar, ca formă de finanțare, asigură transformarea majorității riscurilor și avantajelor aferente dreptului de proprietate asupra utilizatorului, dar titlul de proprietate se poate transfera sau nu la sfârșitul perioadei contabile.

Leasingul irevocabil se poate revoca numai atunci când intervine un eveniment contingent care nu este prevăzut sau când dorește utilizatorul.

Leasingul operațional are ca scop principal cesiunea temporară a dreptului de folosință.

Costurile utilizatorului sunt recunoscute în mod liniar, pe durata leasingului.

Veniturile din leasing operațional sunt recunoscute în mod liniar pe durata leasing-ului, ca reducere a veniturii obținute. Costurile directe inițiale suportate pentru obținerea venitului dintr-un leasing operațional, sunt recunoscute drept cheltuieli în perioada în care sunt suportate.

i) Impozitul pe profit

Impozitul pe profit se calculează în conformitate cu reglementările fiscale române și se bazează pe rezultatele raportate în declarația de impozit a Societății, elaborată în conformitate cu SRC și ajustată pentru anumite elemente în funcție de legislația în vigoare. Rata impozitului pe profit este aplicată profitului statutar, ajustat pentru anumite elemente în conformitate cu legislația fiscală, și este de 16 %.

TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA**Note la Situațiile financiare anuale****pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021***(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)***7. Capitaluri proprii**

Capitalurile proprii ale societății au prezentat următoarele modificări față de anul precedent:

RON

Element al capitalului propriu	Sold la 1 ianuarie 2021	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2021
		Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
0	1	2	3	4	5	6
Capital subscris varsat	37.240.000	20.000.000				57.240.000
Capital subscris și nevărsat	0	20.000.000				20.000.000
Rezerve din reevaluare	0					0
Rezerve legale	0					0
Rezerve statutare sau contractuale	0					0
Alte rezerve	0					0
Rezerve din conversie	0					0
Rezultatul reportat	0					0
Sold creditor	0					0
Sold debitor	1.941.109			1.851.703	1.851.703	89.406
Rezultatul exercițiului financiar	0					0
Sold creditor	1.851.704	0		1.851.704	1.851.704	0
Sold debitor	0	29.186.905				29.186.905
Sold debitor ct.129, profit repartizat	0					0
Total capitaluri proprii	37.150.595	10.813.095	0	1	1	47.963.689

Capitalul social a fost majorat în anul 2021 cu 40.000.000 lei, din care 20.000.000 lei capital social prescris și vărsat și 20.000.000 lei capital social prescris și nevărsat. Capitalul social a crescut de la 37.240.000 lei la 77.240.000 lei, fiind împărțit în 772.400 acțiuni nominative, fiecare în valoare de 100 lei.

8. Informații privind salariații, administratorii și directorii

a) Salarizarea directorilor și administratorilor

Nu au fost acordate avansuri și credite directorilor și administratorilor în timpul exercițiului financiar 2021.

Nu s-au asumat garanții în numele directorilor și administratorilor.

TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA

Note la Situațiile financiare anuale

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021

(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

b) Salariați

- În exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021, Societatea a avut un număr mediu de 221 de salariați.
- Salariile totale plătite aferente exercițiului financiar 2021 au fost în sumă de 14.897.088 lei.
- cheltuielile cu asigurările sociale pe anul 2021 au fost în sumă de 333.876 lei.

9. SITUAȚIA FINANCIARA A FIRMEI

Principalele mase financiare ale firmei prezintă următoarea variație la 31.12.2021 față de 31.12.2020:

- Capital de lucru +12.321.055 lei
- Necesar de fond de rulment +3.011.749 lei
- Trezoreria 9.309.306 lei

Capitalul de lucru a crescut de la 30.462.846 lei în 2020 la 42.783.901 lei în 2021, în principal, ca urmare a majorării de capital în anul 2021.

Situația financiară a firmei pe piață reiese din rațiunile următoare:

Indicatori	31.12.2020	31.12.2021	Remarci
<u>Rațiouri de finanțare</u>			
<i>Lichiditate curentă</i>	1,50	2,10	Capacitate foarte bună a firmei de a-și onora obligațiile către terți
<i>Rata rapidă</i>	0,77	1,09	Trend favorabil
<i>Rata de îndatorare (%)</i>	1,69	0,84	Trend favorabil
<i>Rata profitului din exploatare (%)</i>	2,11	-462,10	Trend nefavorabil
<i>Rata profitului (%)</i>	2,15	-462,00	Trend nefavorabil
<i>Rata de recuperare a activelor (%)</i>	1,82	-33,10	Trend nefavorabil

Principalii indicatori economico-financiarți sunt prezentați în anexa 1.

TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA

Note la Situațiile financiare anuale

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021

(Toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

10. ALTE INFORMATII

Denumirea agentului economic: TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA

Forma juridică: societate pe acțiuni

Adresa: București Sectorul 3, Strada BABA NOVAC, Nr. 9

Înmatriculată la Oficiul Registrul Comerțului, cu nr. J40/13076/2017

Cod fiscal: 37992692

Societatea are ca obiect de activitate principal Activități de arhitectură – cod CAEN 7111

TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI SA a fost înființat în anul 2017, cu un număr de 2 acționari, **Municipiul Bucuresti prin Consiliul General al Municipiului Bucuresti - 99,9845% si Societatea SERVICE CICLOP SA - 0,0155%.**

INDICATORI FINANCIARI PE ANUL 2021
(Toate sumele sunt exprimate in RON)

Anexa 1

	Coeficientul de indatorare	=	Datorii totale	:	Finantare proprie		
2020	1,69		62.889.889		37.150.595		
2021	0,84		40.236.552		47.963.689		
Diferente	-0,85						

	Lichiditate-Rata curenta	=	Active curente	:	Pasive curente		
2020	1,50		93.352.735		62.081.335		
2021	2,10		83.020.453		39.600.176		
Diferente	0,59						

	Lichiditate-Rata rapida	=	(Active curente - Stocuri)	:	Pasive curente		
2020	0,77		93.352.735		45.833.540		62.081.335
2021	1,09		83.020.453		39.915.908		39.600.176
Diferente	0,32						

	Rata profitului din exploatare	=	Profit net sau pierdere din exploatare	:	Cifra de afaceri	X	100
2020	2,11%		1.818.181		86.071.184		
2021	-462,10%		(29.193.347)		6.317.533		
Diferente	-464,21%						

	Rata profitului	=	Profit net sau pierdere	:	Cifra de afaceri	X	100
2020	2,15%		1.851.704		86.071.184		
2021	-462,00%		(29.186.905)		6.317.533		
Diferente	-464,15%						

	Rata de recuperare a activelor	=	Profit inainte de impozitare si dobanzi si chelt similare.	:	Total activ	X	100

INDICATORI FINANCIARI PE ANUL 2021
(Toate sumele sunt exprimate in RON)

Anexa 1

2020	1,82%		1.818.181		100.040.484		
2021	-33,10%	-	(29.193.347)		88.200.241		
Diferente	-34,92%						

	Termen de incasare de la clienti	=	Clienti	:	Cifra de afaceri	X	360
2020	154,5		36.934.778		86.071.184		360
2021	163,0	-	2.860.450	-	6.317.533		360
Diferente	8,52						

	Termen de plata furnizori	=	Furnizori	:	Cifra de afaceri	X	360
2020	201,6		48.209.625		86.071.184		360
2021	1913,8	-	33.585.163	-	6.317.533		360
Diferente	1712,2						

	Rotatia stocurilor	=	Stocuri	:	Cifra de afaceri	X	360
2020	191,7		45.833.540		86.071.184		360
2021	2274,6	-	39.915.908	-	6.317.533		360
Diferente	2082,9						

	Solvabilitatea patrimoniala	=	Capitaluri proprii	:	Total pasiv	X	100
2020	37%		37.150.595		100.040.484		
2021	54%	-	47.963.689	-	88.200.241		
Diferente	17%						

	Rata de indatorare	=	Datorii totale	:	Total pasiv	X	100
2020	63%		62.889.889		100.040.484		
2021	46%	-	40.236.552	-	88.200.241		
Diferente	-17%						

	Nevoia de fond de rulment	=	Stocuri	+	Creante	-	Obligatii nefinanciare
--	----------------------------------	---	----------------	---	----------------	---	-------------------------------

INDICATORI FINANCIARI PE ANUL 2021
(Toate sumele sunt exprimate in RON)

Anexa 1

2020	29.236.297		45.833.540		46.292.646		62.889.889
2021	32.248.046	-	39.915.908		32.568.690		40.236.552
Diferente	3.011.749						

	Capital de lucru	=	Capitaluri permanente	-	Active imobilizate		
2020	30.462.846		37.150.595		6.687.749		
2021	42.783.901	-	47.963.689		5.179.788		
Diferente	12.321.055						

	Trezorerie	=	Capital de lucru	-	Nevoia de fond de rulment		
2020	1.226.549		30.462.846		29.236.297		
2021	10.535.855	-	42.783.901		32.248.046		
Diferente	9.309.306						