

**CRISTIANA S.A. BRAȘOV**

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA  
31 decembrie 2016**

**Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României  
nr. 1802/2014**

**CRISTIANA S.A. BRAȘOV**

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

**31 decembrie 2016**

<b>CUPRINS</b>	<b>PAGINA</b>
Raportul auditorilor independenți	-
Raportul administratorului	1 - 6
Bilanțul contabil	7 - 9
Contul de profit și pierdere	10 - 14
Note la situațiile financiare	15 - 46

A.B.A. Audit S.R.L.

ADRESA: Timișoara, Str. Moise Nicoară, Nr. 11B  
CUI: RO 14907434 • Nr. Inreg. ORC: J35/1537/2002  
IBAN: RO43PIRB3701720663001000 • BANCA: Piraeus Bank  
TEL: 0256.216.100; • FAX: 0256.205.039  
E-MAIL: office.audit@abaconsulting.ro • WEB: www.abaconsulting.ro

## RAPORTUL AUDITORILOR INDEPENDENȚI CĂTRE ACȚIONARI CRISTIANA S.A. BRAȘOV

### *Opinia fără rezerve*

1. Am auditat situațiile financiare anuale individuale atașate ale Cristiana SA („Societatea”) întocmite la data de 31 decembrie 2016 formate din bilanț, cont de profit și pierdere și notele explicative la situațiile financiare, identificate prin următorii indicatori:

- profit net:	1.218.463 lei
- cifra de afaceri:	3.645.301 lei
- total active:	38.616.483 lei

2. În opinia noastră, situațiile financiare anuale ale Cristiana S.A. Brașov furnizează o imagine fidelă a situației financiare, a poziției financiare și rezultatelor Societății la 31 decembrie 2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 82/1991, legea contabilității republicată și cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate cu modificările și completările ulterioare.

### *Baza pentru opinie*

3. Am efectuat auditul în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA) elaborate de International Federation of Accountants (IFAC) și adoptate de Camera Auditorilor Financieri din România (CAFR). Aceste Standarde cer ca noi să ne conformăm cerințelor etice și să planificăm și să realizăm auditul în vederea obținerii unei asigurări rezonabile că situațiile financiare nu conțin erori semnificative.

Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a forma o bază pentru opinia noastră de audit nemodificată.

## *Observații*

### 4. Fără a modifica opinia noastră, atragem atenția asupra următoarelor aspecte:

- 4.1. Anumite componente ale activelor și datorilor Societății provin din tranzacții cu părți afiliate, iar o parte dintre veniturile și cheltuielile sale rezultă din acest tip de tranzacții. Părțile afiliate pot avea tranzacții pe care părțile neafiliate ar putea să nu le realizeze, iar tranzacțiile dintre părțile afiliate ar putea să nu producă aceleași efecte în aceleași termene, condiții și valori ca și atunci când se realizează între entități neafiliate. 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.
- 4.2. Așa cum se prezintă la Nota 1 „Active immobilizate”, clădirile aparținând Societății au fost evaluate la data de 31 decembrie 2014 la valoarea justă. De asemenea, Societatea a preluat în cursul exercițiului 2016 prin fuziune prin absorbție societatea Administrare și Promovare Imobiliară Transilvania SA. Clădirile existente la această societate au fost reevaluate la valoare justă la data de 31 decembrie 2013, fapt care a condus la cumularea și prezentarea în situațiile financiare ale Societății la 31 decembrie 2016 a clădirilor evaluate, pe cale de consecință, la valoarea justă, în două momente diferite.

## *Alte aspecte*

5. Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor Societății. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte opuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de acționarii acesteia, pentru auditul nostru, pentru raportul asupra situațiilor financiare și raportul asupra conformității sau pentru opinia formată.
6. Situațiile financiare anexate raportului de audit nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România, inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

## *Responsabilitatea conducerii privind situațiile financiare*

7. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare în conformitate cu Legea contabilității nr. 82/1991, legea contabilității, republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

Această responsabilitate include:

a) conceperea, implementarea și menținerea unui control intern relevant pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare ce nu conțin denaturări semnificative datorate fie fraudei, fie erorii;

b) selectarea și aplicarea politicilor contabile adecvate;

c) realizarea unor estimări contabile rezonabile pentru circumstanțele date.

8. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea Societății este responsabilă pentru evaluarea capacității companiei de a-și continua activitatea, prezentând, după caz, aspecte legate de principiul continuității activității și aplicarea acestuia, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze societatea sau să înceteze operațiunile, fie nu are nici o altă alternativă realistă decât să facă acest lucru. Cei însărcinați cu guvernarea sunt responsabili pentru supravegherea procesului de raportare financiară a Societății.

### *Responsabilitatea auditorului*

9. Responsabilitatea noastră este să exprimăm o opinie asupra acestor situații financiare anuale, pe baza auditului efectuat.

10. Ca parte a unui audit desfășurat în conformitate cu ISA, noi am aplicat raționamentul profesional și am menținut în cadrul auditului scepticismul profesional. De asemenea, auditorul efectuează următoarele proceduri:

- să identifice și să evalueze riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, datorate fraudei sau erorii, planificarea și punerea în aplicare a procedurilor de audit care răspund acestor riscuri, și să obțină probe de audit, care sunt suficiente și adecvate pentru a oferi o bază pentru opinia noastră. Riscul de a nu detecta o denaturare semnificativă rezultată din fraudă este mai mare decât cea care rezultă din eroare, fraudă poate implica complicitate, fals, omisiuni intenționate, interpretări greșite sau supracontrolul controlului intern;
- să obțină o înțelegere relevantă pentru audit a controlului intern, în scopul elaborării de proceduri de audit adecvate respectivelor circumstanțe, dar nu și în scopul exprimării unei opinii cu privire la eficacitatea controlului intern al Societății;
- evaluarea gradului de adecvare a politicilor contabile utilizate și a caracterului rezonabil al estimărilor contabile și a informațiilor aferente elaborate de către conducere;
- concluzionarea privind adecvarea utilizării de către conducere a conceptului de bază referitor la continuitatea activității și, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă legată de evenimente sau condiții care pot pune la îndoială în mod semnificativ capacitatea companiei de a respecta principiul continuității activității. În cazul în care s-a ajuns la concluzia că există o incertitudine semnificativă, suntem obligați să atragem atenția în raportul nostru de audit asupra informațiilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care astfel de informații nu sunt suficiente, se va trece la modificarea opiniei de audit. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului elaborat de noi. Cu toate acestea, evenimentele sau condițiile viitoare pot determina societatea să înceteze să-și continue activitatea.
- evaluează prezentarea generală, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv prezentările de informații și dacă situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-un mod care să ateste corectitudinea întocmirii situațiilor financiare. Comunicăm cu cei însărcinați cu guvernarea în ceea ce privește, printre altele, planul de audit

și programul de audit și a constatărilor de audit semnificative, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern pe care le identificam pe parcursul efectuării auditului. De asemenea, oferim celor însărcinați cu governanța o declarație din care reiese faptul că am respectat principiile etice cu privire la independența auditorului, toate relațiile și alte aspecte care pot afecta independența și, după caz, a garanțiilor aferente. Din problemele comunicate celor însărcinați cu governanța, determinăm toate acele aspecte care au fost de cea mai mare importanță în auditarea situațiilor financiare ale perioadei curente și sunt, prin urmare, aspectele-cheie de audit. Vom descrie aceste aspecte în raportul de audit, cu excepția cazului în care legea sau reglementările se opun divulgării publice cu privire la această problemă sau atunci când, în cazuri extrem de rare, vom stabili că un aspect nu ar trebui să fie comunicat în raportul nostru, deoarece consecințele negative rezultate din introducerea acestora în raport sunt mai mari decât beneficiile de interes public ale unei astfel de comunicare.

#### *Raport cu privire la alte cereri legale și de reglementare*

11. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea raportului administratorului în conformitate cu cerințele OMFP nr. 1802/2014 Reglementari contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, punctele 489-492, care să nu conțină denaturări semnificative și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea raportului administratorului care să nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii. Raportul administratorului este prezentat de la pagina 1 la pagina 6 și nu face parte din situațiile financiare individuale. Opinia noastră asupra situațiilor financiare individuale nu acoperă raportul administratorului.

În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare individuale, noi am citit raportul administratorului anexat situațiilor financiare individuale și prezentat de la pagina 1 la pagina 6 și raportăm că:

- a. În raportul administratorului nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare individuale anexate;
- b. raportul administratorului identificat mai sus include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 (reglementari contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate);
- c. în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare individuale) pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2016 cu privire la Societate și la mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.

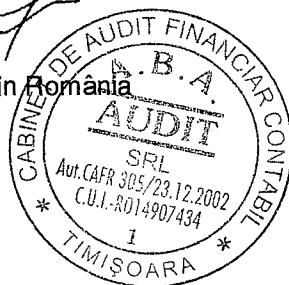
Timișoara, 1 martie 2017

Pentru și în numele A.B.A. AUDIT SRL

Înregistrat la Camera Auditorilor Financiari din România  
cu nr. 305/23 decembrie 2002

Dr. Dumitrescu Alin-Constantin

Înregistrat la Camera Auditorilor Financiari din România  
cu nr. 4227/29 februarie 2012



**RAPORTUL ADMINISTRATORULUI**

**RAPORT DE GESTIUNE**

al administratorilor privind rezultatele  
economico-financiare ale **S.C. CRISTIANA S.A.** pe anul 2016

Societatea CRISTIANA S.A. este înregistrată la Registrul Comerțului Brașov sub nr. J08/808/1995, având codul unic de înregistrare 7800027, și are sediul în Brașov, B-dul Eroilor nr. 3A.

Obiectul principal de activitate îl constituie închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii, respectiv imobilul din Brașov, B-dul Eroilor nr. 3A.

În perioada de raportare societatea a fost administrată de :

- Ec. Lucian Ionescu, administrator unic până la 31.05.2016,
- Consiliul de administrație format din :
  - Ec. Moldovan Marius Adrian, președinte C.A.,
  - Ec. Răduș Mircea, administrator,
  - Ec. Huditean Cristina, administrator,

începând cu 01.06.2016

Gestiunea societății a fost verificată de auditorul societății, A.B.A. Audit SRL Timisoara, membră a Uniunii Auditorilor Financiari din România.

**A. CAPITALUL SOCIAL SI STRUCTURA ACTIONARIATULUI**

Capitalul social al societății a crescut ca urmare a fuziunii cu A.P.I. care a avut loc la data de 31.08.2016 și este de 15.372.000 lei, format dintr-un număr de 153.720 acțiuni, cu valoare nominală de 100 lei fiecare.

Acțiunile societății nu sunt cotate pe piața de capital și potrivit registrului acționarilor ținut de societate conform legii, structura acționariatului la finele anului 2016 este următoarea:

<b>Nr. crt.</b>	<b>Actionari CRISTIANA</b>	<b>Valoare acțiuni</b>	<b>Nr acțiuni ulterior fuziunii</b>	<b>% deținere ulterior fuziunii</b>
1	SIF TRANSILVANIA	<b>15.341.000</b>	153.410	99,7983
2	Persoane fizice	<b>31.000</b>	310	0,2017
	<b>Total ulterior fuziunii</b>	<b>15.372.000</b>	<b>153.720</b>	<b>100,0000</b>

**B. REZULTATELE ACTIVITĂȚII ECONOMICO-FINANCIARE**

În anul 2016 societatea a realizat un profit brut în valoare de 1.399.157 lei, față de 1.498.991 lei în anul 2015, în ușoară scădere, fiind influențat în principal de fuziunea cu societatea A.P.I TRANSILVANIA SA .

## RAPORTUL ADMINISTRATORULUI

## I. VENITURILE

a) Situația comparativă a veniturilor anului 2016 față de anul 2015 este următoarea:

	REALIZAT		% 2016/2015
	2015	2016	
<b>Venituri totale</b>	<b>3,571,957</b>	<b>3,905,730</b>	<b>109.34%</b>
<b>Venituri din exploatare total, din care</b>	<b>3,538,777</b>	<b>3,802,491</b>	<b>107.45%</b>
<i>Venituri din închirieri</i>	3,305,363	3,547,296	107.32%
<i>Venituri asociere participatiune</i>	139,656	98,005	70.18%
<i>Alte venituri - utilitati</i>	93,758	157,190	167.66%
<b>Venituri financiare total, din care:</b>	<b>33,180</b>	<b>103,239</b>	<b>311.15%</b>
<i>Venituri din dobanzi</i>	33,180	91,411	275.50%
<i>Venituri din dividende</i>	0	3,703	
<i>Ajustari active imobilizate</i>	0	8,125	

Analiza datelor prezentate anterior impune următoarele concluzii:

Se remarcă o creștere în ansamblu a veniturilor, în parte ca efect al fuziunii.

Veniturile din închirieri prezintă o creștere cu 7% față de aceeași perioadă a anului trecut, în contextul în care au apărut spații închiriate în urma fuziunii, pe lângă spațiul închiriat în proporție de 100% în clădirea Cristiana.

Veniturile din asocieri în participatiune au scăzut, reprezentând doar 70% față de anul trecut datorită rezilierii contractului de asociere în participatiune cu societatea Feper SA la sfârșitul anului trecut, încheindu-se cu aceasta un Contract de împrumut. În anul 2016 am avut asocieri în participatiune doar cu societatea Sibarex SA. Aceste venituri nu reprezintă veniturile proprii ale societății, ci provin din deconturile asocierilor. Astfel, profitul din asocieri este în anul 2016 în valoare de 21.391 lei, față de 59.833 realizat în anul 2015.

Veniturile financiare însă, au înregistrat o creștere semnificativă în primul rând datorită dobanzilor încasate (83.836 lei) aferente contractelor de împrumut pe care societatea noastră le-a încheiat cu FEPER SA și TURISM COVASNA SA, diferența provenind din dobanzile aferente depozitelor bancare.

b) Comparând rezultatele anului 2016, fără a lua în calcul asocierile în participatiune, cu valorile planificate prin bugetul aprobat pentru anul 2016, situația este următoarea:

	Prevazut	Realizat	%
<b>Venituri totale</b>	<b>3,587,000</b>	<b>3,799,600</b>	<b>105.93</b>
<i>Venituri din închirieri</i>	3,351,667	3,547,296	105.84
<i>Venituri financiare</i>	73,666	95,114	129.12
<i>Alte venituri - utilitati</i>	161,667	157,190	97.23



## RAPORTUL ADMINISTRATORULUI

Se constata o depasire cu cca 6 % a veniturilor totale proprii fata de cele previzionate pentru anul 2016.

La capitolul Alte venituri s-au inregistrat veniturile obtinute din refacturarea utilitatilor: (consumul de energie electrica catre clientii a caror contorizare este realizata separat in cladirea de pe b-dul Eroilor, si consumul de - energie electrica, salubritate, energie termica, apa catre clientii preluati prin fuziune conform contractelor in vigoare).

## II. Cheltuielile

a) Situatia comparativa a cheltuielilor realizate in anul 2016 față anul 2015 , este urmatoarea:

	REALIZAT		lei %
	2015	2016	
<b>Cheltuieli totale</b>	<b>2,072,966</b>	<b>2,506,572</b>	<b>120.92</b>
<b>Cheltuieli din exploatare, total din care:</b>	<b>2,072,966</b>	<b>2,490,897</b>	<b>120.16</b>
Cheltuieli materiale	19,020	23,944	<b>125.89</b>
Cheltuieli cu utilitățile	351,339	455,175	<b>129.55</b>
Cheltuieli cu salariile, indemniz, prot soc.	345,048	372,954	<b>108.09</b>
Cheltuieli cu amortizările	554,946	670,039	<b>120.74</b>
Cheltuieli asociere participatiune	79,823	76,614	<b>95.98</b>
Taxe și impozite	359,997	515,505	<b>143.20</b>
Alte cheltuieli de exploatare	362,793	376,666	<b>103.82</b>
<b>Cheltuieli financiare, total din care:</b>	<b>0</b>	<b>15,675</b>	
Ajustari titluri	0	15,675	

Se poate observa o crestere a cheltuielilor de cca. 21% fiind influentata de costuri in plus efectuate ca urmare a fuziunii. Cea mai mare cresterea se inregistreaza la cheltuielile cu taxe si impozite privind formalitati legate de procesul de fuziune (in suma de 106.185 lei) respectiv taxe notariale inclusiv publicitate O.C.P.I.

## RAPORTUL ADMINISTRATORULUI

b) Comparând realizările anului 2016, cu valorile planificate prin buget, situația este următoarea:

lei

	Prevazut	Realizat	%
<b>Cheltuieli totale</b>	<b>2,648,387</b>	<b>2,506,572</b>	<b>94.65</b>
<b>Cheltuieli din exploatare, total din care:</b>	<b>2,648,387</b>	<b>2,490,897</b>	<b>94.05</b>
Cheltuieli materiale	23,140	23,944	103.47
Cheltuieli cu utilitățile	485,512	455,175	93.75
Cheltuieli cu salariile, indemniz, prot soc.	496,733	372,954	75.08
Cheltuieli cu amortizările	698,267	670,039	95.96
Cheltuieli asociere participatiune	70,800	76,614	108.21
Taxe și impozite	444,667	515,505	115.93
Alte cheltuieli de exploatare	429,268	376,666	87.75
<b>Cheltuieli financiare, total din care:</b>	<b>0</b>	<b>15.675</b>	
Ajustari titluri	0	15.675	

Daca eliminam din totalul cheltuielilor, pe cele aferente asocierilor in participatiune, care de fapt nu sunt cheltuieli directe ale societatii (in valoare de 76.614 lei), fata de valoarea planificata prin buget pentru total cheltuieli, de 2.597.587 lei cheltuielile proprii au fost 2.429.958, cu cca.7% mai mici. Observam astfel ca valoarea realizata a cheltuielilor s-a situat sub valoarea bugetata cu 167.629 lei,.

Fata de cheltuielile proprii realizate in anul 2015, in valoare de 1.993.143 (2.072.966-79.823) lei, observam ca desi s-au inregistrat cresteri la anumite categorii de cheltuieli in 2016, am reusit sa mentinem cheltuielile sub nivelul din bugetul de venituri si cheltuieli cu cca.5%.

In cursul anului 2016 au fost inregistrate cheltuieli privind reparatia tencuielii si zugravirea casei scarii, casetarea tavanului de la etajul 3 in cladirea de pe str. Eroilor .

### III. CREANTE SI DATORII

Valoarea totala a creantelor societatii este de 2.313.587 lei cu termen de lichiditate sub 1 an si consta in principal in valoarea aferenta contractelor de imprumut incheiate cu societatile din cadrul grupului - TURISM COVASNA SA si SIBAREX SA ( preluat prin fuziune) si asocierii in participatiune cu societatea din cadrul grupului, SIBAREX SA. Diferenta este constituita in cea mai mare parte din facturile emise catre clienti. Prin fuziune am preluat clienti incerti in valoare de 77.106 lei.

Datoriile la 31.12.2016 sunt in valoare de 164.161 lei, din care : 60.087 lei reprezinta facturi de achitate in luna ianuarie 2017, 46.608 lei constau in furnizori facturi nesosite stinse in luna ianuarie, restul din obligatii salariale, TVA scadente si achitate in luna ianuarie 2017

Nu exista datorii restante, nici credite angajate.

## RAPORTUL ADMINISTRATORULUI

## IV. REZULTATELE ACTIVITATII

	lei		
	Prevazut 2016	Realizat 2016	%
Profit din activitatea proprie	989,413	1,377,766	<b>139.25</b>
Profit din asocieri	19,200	21,391	<b>111.41</b>
Profit brut	1,008,613	1,399,157	<b>138.72</b>

Se constata ca profitul brut realizat in anul 2016 este cu 38,72% mai mare decat cel planificat, profitul din activitatea proprie fiind de asemenea mai mare decat cel prevazut cu 39,25%.

Evolutia profitului brut realizat in 2016 comparativ cu 2015 se prezinta dupa cum urmeaza:

					lei
	2015		2016		% realizat 2016/2015
	prevazut	realizat	prevazut	realizat	
Profit din activitatea proprie	1,129,022	1,439,158	989,413	1,377,766	95.73
Profit din asocieri	60,000	59,833	19,200	21,391	35.75
Profit brut	1,189,022	1,498,991	1,008,613	1,399,157	<b>93.34</b>
diferenta realizat - prevazut					
	309,969.00		390,544		

Se constata ca profitul brut realizat in anul 2016 este in scadere cu 7% fata de cel realizat in 2015 pe fondul cresterii in 2016 a cheltuielilor totale cu cca 21%.

## V. ALTE ASPECTE

La data de 31.08.2016 societatea Cristiana , in calitate de societate absorbanta, a fuzionat prin absorbtie cu A.P.I.

## VI. INDEPLINIREA OBLIGATIILOR FISCALE.

**Impozitul pe salarii**

In anul 2016 societatea a înregistrat impozit pe salarii în sumă de 41.001 lei. Din impozitul datorat, societatea a vărsat la termenele stabilite 36.296 lei, restul de 4.705 lei având termen de plată în ianuarie 2017;

**Taxa pe valoarea adăugată**

In anul 2016 societatea a înregistrat TVA în valoare de 371.476 lei, fiind achitat pana la 31.12.2016 suma de 340.282 lei, restul de 31.194 lei având termen de plată în ianuarie 2017;

RAPORTUL ADMINISTRATORULUI

---

**Impozitul pe cladire, teren, mijloc de transport si taxa afisaj**

Valoarea totala a impozitului datorat a fost de 308.760 lei si s-a achitat in primul trimestru al anului 2016, beneficiind in acest mod de reducerea de 5%, valoarea platita fiind de 293.339 lei.

**Impozitul pe profit**

Declarațiile privind impozitul pe profit au fost completate și depuse la termenele stabilite. Potrivit acestora societatea a înregistrat și plătit până în trimestrul III un impozit pe profit în suma de 195.183. La calculul impozitului final pentru 2016 a rezultat un impozit pe profit de recuperat în suma de 14.489 lei.

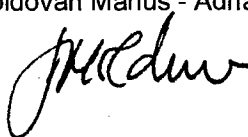

**Obligațiile față de bugetul asigurărilor sociale și fondurile speciale**

Aceste obligații constând în CAS, fond special pentru sanatate, somaj, contribuția pentru concedii și indemnizații, fond de risc au fost vărsate la termenele de plată prevăzute, rămânând de vărsat doar sumele cu termen de plată în ianuarie 2017.

**C. BILANTUL CONTABIL**

Intocmirea bilanțului contabil s-a făcut pe baza balanței de verificare a conturilor sintetice, posturile înscrise în bilanț corespund cu datele înregistrate în contabilitate, puse de acord cu situația reală a elementelor patrimoniale pe baza inventarului.

**Administrator**  
Moldovan Marius - Adrian

## BILANȚ

Situația Cod 10	Rând	Nota	31 decembrie 2015 (lei)	31 decembrie 2016 (lei)
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	01		968	76
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	02	1 b)	21.455.420	32.742.440
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	03		0	128.057
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	04		21.456.388	32.870.573
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
I. STOCURI	05	11	869	342
II. CREAȚE	06	5	1.256.242	2.313.587
III. INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	07		0	0
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	08	14	2.149.223	3.414.224
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	09		3.406.334	5.728.153
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b>				
	10		11.113	17.757
PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN	11		11.113	17.757
PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN	12		0	0
<b>D. DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE UN AN</b>				
	13	5	175.089	164.161
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/ (DATORII CURENTE NETE)</b>				
	14		2.945.879	5.401.447
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>				
	15		24.402.267	38.272.019
<b>G. DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN</b>				
	16	5	38.748	62.195
<b>H. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI</b>				
	17		0	0
<b>I. VENITURI ÎN AVANS</b>				
Subvenții pentru investiții	18		296.479	180.302
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	19		0	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	20		0	0
Venituri în avans	21		0	0
Sume de reluat într-o perioadă	22		0	0

## BILANȚ

Situația Cod 10	Rând	Nota	31 decembrie 2015 (lei)	31 decembrie 2016 (lei)
de până la un an	23		296.479	180.302
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	24		0	0
Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți	25		0	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	26		0	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	27		0	0
Fondul comercial negativ	28		0	0
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL</b>	29		10.800.000	15.372.000
- Capital subris vărsat	30	7 a)	10.800.000	15.372.000
- Capital subris nevărsat	31		0	0
- Patrimoniul regiei	32		0	0
- Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare	33		0	0
- Alte elemente de capitaluri proprii	34		0	0
<b>II. PRIME DE CAPITAL</b>	35		0	8.513.837
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE</b>	36		10.244.490	10.599.058
<b>IV. REZERVE</b>	37		731.677	835.385
Acțiuni proprii (ct. 109)	38		0	0
Câștiguri legate de instrumente de capitaluri proprii (ct.141)	39		0	0
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii (ct. 149)	40		0	0
<b>V. REZULTATUL REPORTAT</b>				
	<u>Sold C</u> 41		0	0
	Sold D 42		1.431.438	1.741.040
<b>VI. REZULTATUL EXERCIȚIULUI</b>				
	<u>Sold C</u> 43		1.230.864	1.218.463
	Sold D 44		0	0
Repartizarea profitului	45		74.950	69.958

## BILANȚ

<b>Situația Cod 10</b>	<b>Rând</b>	<b>Nota</b>	<b>31 decembrie 2015</b>	<b>31 decembrie 2016</b>
			<b>(lei)</b>	<b>(lei)</b>
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	46		24.363.519	38.209.825
Patrimoniul public	47		0	0
CAPITALURI-TOTAL	48		24.363.519	38.209.825

Autorizate și semnate la data de 3 februarie 2017 de către:

ADMINISTRATOR

Numele și prenumele:

Moldovan Marius - Adrian

Semnătura

Ștampila unității



ÎNTOCMIT,

Numele și prenumele:

Ec. Viola Danciu

Calitatea Contabil Șef

Semnătura

**CRISTIANA S.A. BRAȘOV**
**CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE**
**Situația Cod 20**

	Rând	Nota	Exercițiul financiar	Exercițiul financiar
			încheiat la 31 decembrie 2015 (lei)	încheiat la 31 decembrie 2016 (lei)
1. Cifra de afaceri netă	01		3.345.339	3.645.301
Producția vândută	02		3.345.339	3.645.301
Venituri din vânzarea mărfurilor	03		0	0
Reduceri comerciale acordate	04		0	0
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile al căror obiect principal de activitate îl constituie leasingul	05		0	0
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete	06		0	0
2. Variația stocurilor de produse finite și a producției în curs de execuție				
Sold C	07		0	0
Sold D	08		0	0
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale	09		0	0
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	10		0	0
5. Venituri din producția de investiții imobiliare	11		0	0
6. Venituri din subvenții de exploatare	12		0	0
7. Alte venituri din exploatare	13		93.438	157.190
-din care, venituri din fondul comercial negativ	14		0	0
-din care venituri din subvenții pentru investiții	15		0	0
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>16</b>		<b>3.538.777</b>	<b>3.802.491</b>
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	17	18	19.020	23.171
Alte cheltuieli materiale	18		4.914	4.585
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	19		386.173	487.043
c) Cheltuieli privind mărfurile	20		0	0
Reduceri comerciale primite	21		0	0
9. Cheltuieli cu personalul, din care:	22	20	366.985	394.772
a) Salarii și indemnizații	23		304.397	327.974
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	24		62.588	66.798



**CRISTIANA S.A. BRAȘOV**
**CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE**

Situția Cod 20			Exercițiul financiar	Exercițiul financiar
			încheiat la	încheiat la
	<u>Rând</u>	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2015</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
			(lei)	(lei)
10. a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	25		554.946	670.039
a.1) Cheltuieli	26		554.946	670.039
a.2) Venituri	27		0	0
b) Ajustări de valoare privind activele circulante	28		0	
b.1) Cheltuieli	29		0	
b.2) Venituri	30		0	
11. Alte cheltuieli de exploatare	31		740.928	911.288
11.1 Cheltuieli privind prestațiile externe	32	19	343.411	395.783
11.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	33		359.997	515.505
11.3 Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător	34		0	0
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale	35		0	0
11.5 Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare	36		0	0
11.6 Alte cheltuieli	37	21	37.520	0
Cheltuieli privind dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing	38		0	0
Ajustări privind provizioanele	39		0	0
Cheltuieli	40		0	0
Venituri	41		0	0
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL</b>	<b>42</b>		<b>2.072.966</b>	<b>2.490.898</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE</b>				
- Profit	43	4	1.465.811	1.311.593
- Pierdere	44		0	0
12. Venituri din interese de participare	45		0	0
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46		0	0

## CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

Situția Cod 20	Rând	Nota	Exercițiul financiar	Exercițiul financiar
			încheiat la 31 decembrie 2015 (lei)	încheiat la 31 decembrie 2016 (lei)
13. Venituri din dobânzi	47		33.180	91.411
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48		0	0
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată	49		0	0
15. Alte venituri financiare	50		0	0
- din care, veniturile din alte imobilizări financiare	51		0	3.703
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL</b>	<b>52</b>		<b>33.180</b>	<b>95.114</b>
15. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile deținute ca active circulante	53		0	7.550
- Cheltuieli	54		0	15.675
- Venituri	55		0	8.125
13. Cheltuieli privind dobânzile	56		0	0
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57		0	0
Alte cheltuieli financiare	58		0	0
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL</b>	<b>59</b>		<b>0</b>	<b>7.550</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă)</b>				
- Profit	60		33.180	87.564
- Pierdere	61		0	0

**CRISTIANA S.A. BRAȘOV**

**CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE**

Situția Cod 20	Exercițiul financiar încheiat la		Exercițiul financiar
	Rând	Nota	încheiat la
			31 decembrie 2016
			(lei)
VENITURI TOTALE	62		3.571.957
CHELTUIELI TOTALE	63		2.072.966
PROFIT SAU PIERDEREA BRUT(Ă)			
- Profit	64		1.498.991
- Pierdere	65		0
18. Impozitul pe profit	66	10 d)	268.127
19. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus	67		0
20. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) EXERCITIULUI FINANCIAR			
- Profit	68	3	1.230.864
- Pierdere	69		0

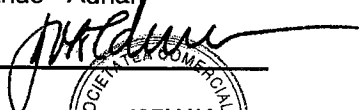
Autorizate și semnate la data de 3 februarie 2017 de către:

ADMINISTRATOR

Numele și prenumele:

Moldovan Marius - Adrian

Semnătura



Ștampila unității



ÎNTOCMIT,

Numele și prenumele:

Ec. Viola Danciu

Calitatea Contabil Șef

Semnătura



## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Aceste situații financiare sunt prezentate de Cristiana S.A. Brașov („Societatea”) și încorporează rezultatele operațiunilor Societății.

## 1. ACTIVE IMOBILIZATE

## a) Imobilizări necorporale

La data de 31 decembrie 2016, imobilizările necorporale sunt în valoare netă de 76 lei și sunt reprezentate de licențe deținute de Societate (la data de 31 decembrie 2015 – 968 lei).

## b) Imobilizări corporale

	<u>Terenuri și construcții</u> (lei)	<u>Instalații tehnice și mașini</u> (lei)	<u>Alte instalații utilaje și mobiliere</u> (lei)	<u>Investiții imobiliare</u> (lei)	<u>Avansuri și imobilizări corporale în curs</u> (lei)	<u>Total</u> (lei)
<b>Cost/evaluare</b>						
Sold la 1 ianuarie 2016	4.684.625	128.057	36.708	17.039.694	104.691	21.993.775
Creșteri/Transferuri	1.642.335	159.779	116.150	11.170.547	58.535	13.147.346
Reduceri/Transferuri	0	0	0	0	163.226	163.226
Sold la 31 decembrie 2016	6.326.960	287.836	152.858	28.210.241	0	34.977.895
<b>Depreciere cumulată</b>						
Sold la 1 ianuarie 2016	0	38.311	15.570	484.474	0	538.355
Deprecierea înregistrată în cursul exercițiului/Transferuri	0	121.547	60.428	1.515.125	0	1.697.102
Reduceri sau reluări/Transferuri	0	0	0	0	0	0
Sold la 31 decembrie 2016	0	159.858	75.998	1.999.599	0	2.235.456
<b>Valoarea contabilă netă</b>						
<b>1 ianuarie 2016</b>	<b>4.684.625</b>	<b>89.746</b>	<b>21.138</b>	<b>16.555.220</b>	<b>104.691</b>	<b><u>21.455.420</u></b>
<b>Valoarea contabilă netă 31 decembrie 2016</b>	<b>6.326.960</b>	<b>127.978</b>	<b>76.860</b>	<b>26.210.642</b>	<b>0</b>	<b><u>32.742.440</u></b>

**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**

**PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016**

---

**1. ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)**

Terenurile, la 31 decembrie 2016, au o valoare contabilă de 6.326.960 lei (31 decembrie 2015: 4.684.625 lei).

Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la cost de achiziție. O parte din imobilizările corporale au fost reevaluate la data de 31 decembrie 2005, 31 decembrie 2008, 31 decembrie 2009, 31 decembrie 2012 prin utilizarea opiniei unor evaluatori independenți.

La data de 31 decembrie 2014, Societatea a reevaluat toate imobilizările corporale prin utilizarea opiniei unui evaluator independent. Creșterile valorilor contabile ale imobilizărilor corporale rezultate din aceste reevaluări au fost creditate în rezervele din reevaluare, iar descreșterile au fost recunoscute ca o descreștere a rezervei din reevaluare acolo unde existau rezerve recunoscute în exercițiile precedente, respectiv ca o cheltuială din exploatare privind deprecierea imobilizărilor corporale.

La la 31 decembrie 2015, Societatea nu a procedat la revizuirea valorii imobilizărilor corporale aflate în patrimoniul societății.

La data de 31 august 2016 societatea a preluat prin fuziune prin absorbție societatea Administrare și Promovare Imobiliară Transilvania SA. Clădirile existente la această societate au fost reevaluate la valoare justă la data de 31 decembrie 2013.

**Active ipotecate, gajate și restricționate:**

La 31 decembrie 2016, respectiv 31 decembrie 2016, Societatea nu avea gajate / ipotecate imobilizări proprietate proprie.

**2. PROVIZIOANE**

Riscurile și incertitudinile legate inevitabil de situația economică și socială în care operează Societatea trebuie luate în considerație în procesul de estimare al provizioanelor pentru riscuri și cheltuieli.

Societatea nu are constituite provizioane pentru riscuri și cheltuieli, managementul acesteia apreciază că la data de 31 decembrie 2016 nu există situații care să ducă la realizarea condițiilor pentru recunoașterea acestora conform Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

## PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

Pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016, Societatea a înregistrat un profit de 1.218.463 lei (1.230.864 lei profit în exercițiul încheiat la 31 decembrie 2015). Repartizările de mai jos au fost făcute de Societate conform reglementărilor în vigoare privind repartizările obligatorii care se fac conform Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale.

<u>Destinația</u>	<u>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2015 (lei)</u>	<u>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016 (lei)</u>
Profit net de repartizat:	1.230.864	1.218.463
- rezerva legală	74.950	69.958
- acoperirea pierderii contabile	0	0
- fond de participare al salariaților la profit	0	0
- surse proprii de finanțare	0	0
- dividende	0	0
- alte rezerve	0	0
Profit nerepartizat	1.115.914	1.148.505

Situațiile financiare aferente exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2015, precum și modul de repartizare al profitului au fost aprobate în ședința Adunării Generale a Acționarilor din luna februarie 2016.

La adunarea generală a acționarilor stabilită pentru 31 martie 2017 se vor discuta și supune aprobării situațiile financiare aferente exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2016.

## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

## PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

<u>Indicatorul</u>	<u>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2015</u>	<u>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016 (lei)</u>
<b>1. Cifra de afaceri netă</b>	<b>3.445.339</b>	<b>3.645.301</b>
2. Costul bunurilor vândute și al serviciilor prestate (3+4+5)	2.072.966	2.490.898
3. Cheltuielile activității de bază	2.072.966	2.490.898
4. Cheltuielile activităților auxiliare	0	0
5. Cheltuielile indirecte de producție	0	0
<b>6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)</b>	<b>1.372.373</b>	<b>1.154.403</b>
7. Cheltuielile de desfacere	0	0
8. Cheltuieli generale de administrație	0	0
9. Alte venituri (cheltuieli) din exploatare	93.438	157.190
<b>10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)</b>	<b><u>1.465.811</u></b>	<b><u>1.311.593</u></b>

Datorită limitărilor existente ale Societății, cheltuielile nu pot fi analizate pe funcții și prin urmare Societatea a prezentat cheltuielile după natura lor.

## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 5. SITUAȚIA CREANȚELOR ȘI A DATORIILOR

<u>Creanțe</u>	<u>Nota</u>	<u>Sold la</u>	<u>Termen de lichiditate</u>	
		<u>31 decembrie 2016</u>	<u>sub 1 an</u>	<u>peste 1 an</u>
		(lei)	(lei)	(lei)
		(col. 2+3)		
		1	2	3
Creanțe comerciale	12	244.621	244.621	0
Sume de încasat de la entități afiliate	13	1.781.155	1.781.155	0
Alte creanțe	14	287.811	287.811	0
		<b>2.313.587</b>	<b><u>2.313.587</u></b>	<b>0</b>

<u>Datorii</u>	<u>Nota</u>	<u>Sold la</u>	<u>Termen de exigibilitate</u>		
		<u>31 decembrie 2016</u>	<u>sub 1 an</u>	<u>1 - 5 ani</u>	<u>peste 5 ani</u>
		(lei)	(lei)	(lei)	(lei)
		(col. 2+3+4)			
		1	2	3	4
Datorii comerciale	15	106.695	106.695	0	0
Alte datorii, inclusiv datorii fiale și datorii pentru asigurările sociale	16	119.661	57.466	62.195	0
		<b>226.356</b>	<b><u>164.161</u></b>	<b><u>62.195</u></b>	<b>0</b>



**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**

**PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016**

---

**6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE**

Principalele politici contabile adoptate în întocmirea acestor situații financiare sunt prezentate mai jos.

**A Bazele întocmirii situațiilor financiare**

**(1) Informații generale**

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu:

- (i) Legea Contabilității 82/1991 republicată în iunie 2008 („Legea 82”)
- (ii) Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare („OMFP 1802”)

OMFP 1802 prevede că reglementările contabile contabile conforme cu directivele europene cuprind Reglementările contabile conforme cu Directiva 34/2013 a Parlamentului European și a Consiliului

Prezentele situații financiare au fost întocmite pe baza convenției costului istoric, cu excepțiile prezentate în continuare în politicile contabile.

**(2) Utilizarea estimărilor**

Întocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMFP 1802 cere conducerii Societății să facă estimări și ipoteze care afectează valorile raportate ale activelor și pasivelor, prezentarea activelor și datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare precum și a veniturile și cheltuielile raportate pentru respectiva perioadă. Cu toate că aceste estimări sunt făcute de către conducerea Societății pe baza celor mai bune informații disponibile la data situațiilor financiare, rezultatele realizate pot fi diferite de aceste estimări.

**(3) Continuitatea activității**

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune faptul că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să-și continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

---

6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

**B Conversia tranzacțiilor în monedă străină**

(1) Moneda de măsurare a situațiilor financiare

Elementele incluse în aceste situațiile financiare sunt măsurate în moneda care reflectă cel mai fidel substanța economică a evenimentelor și circumstanțelor relevante pentru Societate („moneda de măsurare”). Aceste situații financiare sunt prezentate în lei românești-moneda de măsurare a Societății.

Leul nu este o moneda convertibilă în afara României.

(2) Tranzacțiile și soldurile în monedă străină

Tranzacțiile Societății în monedă străină sunt înregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Națională a României („BNR”) pentru data tranzacțiilor. Soldurile în monedă străină sunt convertite în lei la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data bilanțului. Câștigurile și pierderile rezultate din decontarea tranzacțiilor într-o monedă străină și din conversia activelor și datoriilor monetare exprimate în monedă străină sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, în cadrul rezultatului financiar.

**C Imobilizări necorporale**

(1) Cost

(i) *Programe informatice*

Costurile pentru dezvoltarea sau întreținerea programelor informatice sunt recunoscute ca și o cheltuială în momentul în care sunt efectuate. Costurile care sunt asociate direct unui produs unic și identificabil care este controlat de Societate și este probabil că va genera beneficii economice depășind costul pe o perioadă mai mare de un an sunt recunoscute ca imobilizări necorporale. Costurile directe includ cheltuielile cu personalul echipei de dezvoltare și o proporție adecvată din cheltuielile de regie.

Cheltuielile care determină prelungirea duratei de viață și mărirea beneficiilor programelor informatice peste specificațiile inițiale sunt adăugate la costul original al acestora. Aceste cheltuieli sunt capitalizate ca imobilizări necorporale dacă nu sunt parte integrantă a imobilizărilor corporale.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

---

6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

(ii) *Alte immobilizări necorporale*

Toate celelalte immobilizări necorporale sunt recunoscute la cost de achiziție.

Immobilizările necorporale nu sunt reevaluate.

(2) Amortizare

(i) *Fond comercial*

Societatea nu are înregistrat fond comercial.

(ii) *Programe informatice*

Cheltuielile de dezvoltare a programelor informatice capitalizate sunt amortizate folosind metoda liniară pe o perioadă între 3 și 5 ani.

(iii) *Alte immobilizări necorporale*

Brevetele, mărcile și alte immobilizări necorporale sunt amortizate folosind metoda liniară pe durata de viață utilă a acestora. Licențele aferente drepturilor de utilizare a programelor informatice sunt amortizate pe o perioadă de 3 ani.

**D Immobilizări corporale**

(1) Cost/evaluare

Immobilizările corporale sunt evaluate inițial la cost de achiziție. O parte din immobilizările corporale au fost reevaluate la data de 31 decembrie 2005, 31 decembrie 2008, 31 decembrie 2009, 31 decembrie 2012 prin utilizarea opiniei unor evaluatori independenți.

La data de 31 decembrie 2014, Societatea a reevaluat toate immobilizările corporale prin utilizarea opiniei unui evaluator independent. Creșterile valorilor contabile ale immobilizărilor corporale rezultate din aceste reevaluări au fost creditate în rezervele din reevaluare, iar descreșterile au fost recunoscute ca o descreștere a rezervei din reevaluare acolo unde existau rezerve recunoscute în exercițiile precedente, respectiv ca o cheltuială din exploatare privind deprecierea immobilizărilor corporale.

La la 31 decembrie 2015, Societatea nu a procedat la revizuirea valorii immobilizărilor corporale aflate în patrimoniul societății.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

---

6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

La data de 31 august 2016 societatea a preluat prin fuziune prin absorbție societatea Administrare și Promovare Imobiliară Transilvania SA. Clădirile existente la această societate au fost reevaluate la valoare justă la data de 31 decembrie 2013.

Întreținerea și reparațiile imobilizărilor corporale se trec pe cheltuieli atunci când apar, iar îmbunătățirile semnificative aduse imobilizărilor corporale, care cresc valoarea sau durata de viață a acestora, sau care măresc semnificativ capacitatea de generare a unor beneficii economice de către acestea sunt capitalizate.

Activele imobilizate de natura obiectelor de inventar, inclusiv uneltele și sculele, sunt trecute pe cheltuieli în momentul achiziționării și nu sunt incluse în valoarea contabilă a imobilizărilor corporale.

(2) Amortizare

Amortizarea se calculează la valoarea evaluată, folosindu-se metoda liniară de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor, după cum urmează:

<u>Activ</u>	<u>Ani</u>
Construcții	5 - 45
Instalații tehnice și mașini	3 - 20
Alte instalații, utilaje și mobilier	3 - 30

Terenurile nu se amortizează deoarece se consideră că au o durată de viață indefinită.

Conducerea Societății evaluează în mod continuu planul de dezvoltare. Efectul revizuirii duratelor de viață, în baza HG nr. 2139/2004, s-a reflectat în cheltuiala cu amortizarea din anul 2005 și respectiv în perioadele viitoare în mărirea cheltuielilor cu amortizarea, fără a apărea diferențe temporare.

(3) Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt casate sau vândute sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultat(ă) dintr-o asemenea operațiune este inclus(ă) în contul de profit și pierdere curent.

**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**

**PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016**

---

**6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)**

**(4) Deprecierea imobilizărilor corporale**

Dacă există vreun indiciu potrivit căruia un activ poate fi depreciat, valoarea contabilă a acestuia este evaluată și adusă la valoarea recuperabilă.

Valoarea recuperabilă este determinată ca maximum dintre prețul net de vânzare și valoarea de utilizare. Valoarea de utilizare a unui activ este estimată pe baza fluxurilor viitoare de numerar operaționale obținute prin utilizarea acestui activ și prin vânzarea acestuia, actualizate cu o rată de actualizare adecvată.

**E Deprecierea activelor**

Imobilizările corporale și alte active pe termen lung, inclusiv imobilizările necorporale, sunt revizuite pentru identificarea pierderilor din depreciere ori de câte ori evenimente sau schimbări în circumstanțe indică faptul că valoarea contabilă nu mai poate fi recuperată. Pierderea din depreciere este reprezentată de diferența dintre valoarea contabilă și maximum dintre prețul de vânzare și valoarea de utilizare.

**F Titluri deținute ca imobilizări**

Imobilizările deținute pentru o perioadă nedefinită, care pot fi vândute ca urmare a necesităților de lichiditate sau a schimbărilor ratelor dobânzii, sunt clasificate ca active financiare disponibile pentru vânzare; aceste imobilizări sunt incluse în active imobilizate, cu excepția situației în care conducerea are intenția de a le păstra pentru o perioadă mai mică de 12 luni de la data bilanțului sau este necesar să fie vândute pentru a obține capital de exploatare, situații în care sunt incluse în active circulante. Conducerea clasifică în mod corespunzător imobilizările financiare, în momentul achiziției, și revizuieste această clasificare în mod regulat.

**G Stocuri**

Stocurile sunt înregistrate la cea mai mică valoare dintre cost și valoarea realizabilă netă. Costul este determinat în general pe baza metodei FIFO (primul intrat - primul ieșit). Costul produselor finite și în curs de execuție include materialele, forța de muncă și cheltuielile de producție indirecte aferente. Acolo unde este necesar, se fac ajustări pentru deprecierea stocurilor cu mișcare lentă, uzate fizic sau moral. Valoarea realizabilă netă este estimată pe baza prețului de vânzare diminuat cu costurile de finalizare și cheltuielile de vânzare. Obiectele de inventar sunt recunoscute pe cheltuieli, treptat pe baza unui adanțar, pe o perioadă de un an.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

---

6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

**H Creanțe comerciale**

Creanțele comerciale sunt înregistrate la valoarea realizabilă anticipată. Ajustarea privind creanțele incerte se calculează ca diferența dintre valoarea facturată și valoarea actualizată a fluxurilor viitoare de numerar utilizând rata de actualizare efectivă aferentă unui instrument financiar similar (valoarea recuperabilă). Fluxurile de numerar aferente creanțelor comerciale pe termen scurt nu sunt actualizate.

**I Investiții financiare pe termen scurt**

Acestea includ depozitele pe termen scurt la bănci și alte investiții pe termen scurt cu lichiditate mare, precum și certificate de trezorerie.

**J Numerar și echivalente de numerar**

Numerarul și echivalentul de numerar sunt evidențiate în bilanț la cost. Pentru situația fluxului de numerar, numerarul și echivalentele acestuia cuprind numerar în casă, conturi la bănci, investiții financiare pe termen scurt, net de descoperitul de cont. În bilanț, descoperitul de cont este prezentat în „Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de un an” – „Sume datorate instituțiilor de credit”.

**K Capital social**

Acțiunile ordinare sunt clasificate în capitalurile proprii.

**L Dividende**

Dividendele aferente acțiunilor deținute de fiecare acționar sunt recunoscute ca o datorie după aprobarea în adunarea generală a acționarilor a modului de distribuire a profitului net.

**M Împrumuturi**

Împrumuturile pe termen scurt și lung sunt înregistrate inițial la suma primită, net de costurile de tranzacționare.

**N Datorii**

Datoriile sunt înregistrate la valoarea nominală care aproximează valoarea justă a sumelor ce urmează a fi plătite pentru bunurile sau serviciile primite.

**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**

**PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016**

---

**6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)**

**O Provizioane**

Provizioanele pentru riscuri și cheltuieli se recunosc în momentul în care Societatea are o obligație legală sau implicită rezultată din evenimente trecute, când pentru decontarea obligației este necesară o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice și când poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce privește valoarea obligației.

**P Beneficiile angajaților**

**(1) Pensii și alte beneficii după pensionare**

În cursul normal al activității, Societatea face plăți fondurilor de sănătate, pensii și șomaj de stat în contul angajaților săi la ratele statutare. Toți angajații Societății sunt membri ai planului de pensii al statului român. Aceste costuri sunt recunoscute în contul de profit și pierdere odată cu recunoașterea salariilor.

Societatea nu operează nici un alt plan de pensii sau de beneficii după pensionare și, deci, nu are nici un alt fel de alte obligații referitoare la pensii.

**(2) Participarea salariaților la profit**

Obligația față de angajați aferentă fondului de participare a salariaților la profitul Societății este recunoscută în cadrul provizionului pentru riscuri și cheltuieli doar în cazul în care Societatea nu are alte alternative decât aceea de a stinge această obligație prin plată și este îndeplinită oricare dintre următoarele condiții:

- există un plan formal și aceste sume sunt determinate și plătite înainte de data emiterii situațiilor financiare; sau

- s-a creat o așteptare validă din partea angajaților, pe baza evenimentelor trecute din istoria Societății, asupra faptului că aceștia ar primi aceste sume și suma poate fi determinată înainte de data emiterii situațiilor financiare.

Obligațiile referitoare la fondul de participare al salariaților la profit se vor deconta în mai puțin de un an și sunt măsurate la sumele care urmează a fi plătite în momentul decontării.

În Societate nu operează sistemul participării salariaților la profit.

**R Impozitare**

Societatea înregistrează impozitul pe profit curent pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, determinat conform legislației românești relevante.

**6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)**

**S Recunoașterea veniturilor**

Veniturile se referă la serviciile de închiriere furnizate de Societate.

Veniturile din vânzările de bunuri sunt recunoscute în momentul în care Societatea a transferat cumpărătorului principalele riscuri și beneficii asociate deținerii bunurilor.

Veniturile din redevențe sunt recunoscute pe baza principiilor contabilității de angajament în conformitate cu substanța economică a contractelor aferente.

Veniturile din dobânzi sunt recunoscute periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

În aceste situații financiare, veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea brută. În bilanțul contabil, datoriile și creanțele de la aceiași parteneri sunt prezentate la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

**T Cifra de afaceri**

Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate și de facturat, nete de TVA și rabaturi comerciale, pentru servicii prestate terților sau bunuri livrate.

**U Cheltuieli de exploatare**

Cheltuielile de exploatare sunt recunoscute de Societate în perioada la care se referă.



6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

**W Managementul riscului financiar**

Prin natura activităților efectuate, Societatea este expusă unor riscuri variate care includ: riscul de credit, riscul valutar, riscul de rată a dobânzii și riscul de lichiditate. Conducerea urmărește reducerea efectelor potențial adverse, asociate acestor factori de risc, asupra performanței financiare a Societății.

(i) *Riscul de credit*

Riscul de creditare reprezintă riscul că una din părțile participante la un instrument financiar nu își va îndeplini o obligație, fapt ce va determina ca cealaltă parte să înregistreze o pierdere financiară. Societatea este supusă unui risc de credit datorat creanțelor sale comerciale și a celorlalte tipuri de creanțe. Referințele pentru credite sunt obținute în mod normal pentru toți clienții noi, data de adență a datoriilor este atent monitorizată și sumele datorate după depășirea termenului sunt urmărite cu promptitudine. Ca urmare, conducerea Societății consideră că Societatea nu prezintă concentrări semnificative ale riscului de credit.

(ii) *Riscul valutar*

Riscul valutar reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca urmare a variației cursurilor de schimb valutar.

(iii) *Riscul de rată a dobânzii*

Riscul ratei dobânzii reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca urmare a variației ratelor dobânzilor de pe piață.

(iv) *Riscul de lichiditate*

Riscul lichidității, denumit și risc de finanțare, reprezintă riscul ca o întreprindere să aibă dificultăți în acumularea de fonduri pentru a-și îndeplini angajamentele asociate instrumentelor financiare. Riscul lichidității poate să apară ca urmare a incapacității de a vinde rapid un activ financiar la o valoare apropiată de cea justă. Politica Societății referitoare la lichidități este de a păstra suficiente lichidități astfel încât să își poată achita obligațiile la datele scadențelor.

## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 7. ACȚIUNI ȘI OBLIGAȚIUNI

## a) Acțiuni

La 31 decembrie 2015, structura acționariatului se prezenta astfel:

	<u>Număr acțiuni</u>	<u>Suma (RON)</u>	<u>Procentaj (%)</u>
S.I.F. Transilvania SA	107.996	10.799.600	99,996
Ionescu Lucian	4	400	0,003
	<b>108.000</b>	<b><u>10.800.000</u></b>	<b>100,000</b>

În cursul anului 2016 au avut loc modificări în structura și dimensiunea capitalul social ca urmare a fuziunii prin absorbție a societății Administrare și Promovare Imobiliară Transilvania SA, astfel că structura acționariatului se prezintă la 31 decembrie 2016 astfel:

	<u>Număr acțiuni</u>	<u>Suma (RON)</u>	<u>Procentaj (%)</u>
S.I.F. Transilvania SA	153.410	15.341.000	99,798
Alți acționari persoane fizice	310	31.000	0,202
	<b>153.720</b>	<b><u>15.372.000</u></b>	<b>100,000</b>

Toate acțiunile au fost subscrise și sunt plătite integral la 31 decembrie 2016. Fiecare acțiune dă dreptul la un vot și are o valoare nominală de 100 lei.

## b) Obligațiuni

Societatea nu are emise nici un fel de obligațiuni în cursul exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2016.

## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

## PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 8. INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII. ADMINISTRATORII ȘI DIRECTORII

## a) Salarizarea directorilor și administratorilor

Societatea nu a acordat avansuri sau credite directorilor sau administratorilor în cursul exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2016.

De asemenea, nu există obligații viitoare asumate de Societate în numele directorilor sau administratorilor la 31 decembrie 2016.

	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)</b>
Administratorilor	65.046	148.276
Directorilor	101.726	33.590
	<b>166.772</b>	<b>181.866</b>
	<b><u>31 decembrie 2015</u> (lei)</b>	<b><u>31 decembrie 2016</u> (lei)</b>
Salarii de plată la sfârșitul perioadei:		
Administratori	2.469	0
Directori	4.377	0
	<b>6.846</b>	<b>0</b>

## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

## PENTRU EXERCIȚIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 8. INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII. ADMINISTRATORII ȘI DIRECTORII (CONTINUARE)

## b) Salariați

Numărul mediu de angajați în timpul anului a fost după cum urmează:

	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u></b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u></b>
Personal administrativ	2	2
Personal în producție	2	4
	<b>4</b>	<b>6</b>

## 9. ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

## 1. Indicatori de lichiditate

a) Indicatorul lichidității curente	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<u>Active curente</u> -	19	34
Datorii curente		

Lichiditatea curentă (globală sau generală) reflectă măsura posibilității ca elementele patrimoniale curente să se transforme în lichidități, în vederea satisfacerii obligațiilor de plată exigibile. Orice valoare peste 2 este considerată adecvată.

b) Indicatorul lichidității imediate	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<u>Active curente - Stocuri</u> -	19	34
Datorii curente		

Lichiditatea imediată reflectă măsura în care trezoreria de activ a agentului economic acoperă datoriile pe termen scurt ale acestuia, iar o valoare mai mare de 0,5 este considerată corespunzătoare.

## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

## PENTRU EXERCIȚIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 9. ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI (CONTINUARE)

## 2. Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)

a)	Viteza de rotație a debitelor-clienți	<b>2015</b>	<b>2016</b>
		(zile)	(zile)
	$\frac{\text{Sold mediu clienți}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365 =$	25	22
b)	Viteza de rotație a creditelor – furnizor	<b>2015</b>	<b>2016</b>
		(zile)	(zile)
	$\frac{\text{Sold mediu furnizori}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365 =$	12	9

Viteza de rotație a debitelor clienți și viteza de rotație a creditelor furnizor nu au o limită optimă stabilită, însă, de preferat este ca perioada în care se plătesc obligațiile să fie mai mare decât perioada în care se încasează creanțele de la clienți, fapt ce conduce la obținerea unui credit comercial gratuit și implicit degajarea unui flux numerar pozitiv.

Viteza de rotație a debitelor-clienți exprimă numărul de zile până la data la care debitorii își achită datoriile către societate și arată astfel eficacitatea Societății în colectarea creanțelor sale. Creșterea numărului de zile poate indica probleme legate de controlul creditului acordat clienților. Viteza de rotație a creditelor-furnizori exprimă numărul de zile de creditare pe care îl obține societatea de la furnizorii săi.

c)	Viteza de rotație a activelor imobilizate	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}} =$	0,16	0,11

Viteza de rotație a activelor imobilizate evaluează eficiența managementului activelor imobilizate prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate prin exploatarea acestora. O ădere a indicatorului poate indica probleme legate de ocuparea capacităților de producție ori probleme legate de producția realizată (rămasă pe stoc).

d)	Viteza de rotație a activelor totale	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}} =$	0,14	0,09

## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCICIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 9. ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI (CONTINUARE)

Viteza de rotație a activelor totale evaluează eficiența managementului activelor totale prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate de activele societății. O scădere a indicatorului poate indica probleme legate de scăderea eficienței utilizării activelor societății.

## 3. Indicatori de profitabilitate

a) Rentabilitatea capitalului angajat	<b><u>2015</u></b> (%)	<b><u>2016</u></b> (%)
<u>Profitul înainte rezultatului financiar și impozitului pe profit</u> = Capitalul angajat	6	4

Rentabilitatea capitalului angajat reprezintă profitul pe care îl obține Societatea la o unitate de resurse investite.

b) Marja brută din vânzări	<b><u>2015</u></b> (%)	<b><u>2016</u></b> (%)
<u>Profitul brut din vânzări</u> = Cifra de afaceri	43	36

## 4. Indicatori privind rezultatul pe acțiune

## a) Rezultatul pe acțiune

Rezultatul pe acțiune de bază este calculat prin împărțirea rezultatului net atribuibil acționarilor la numărul de acțiuni ordinare în circulație pe parcursul anului.

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Profit/(Pierdere) net(ă) atribuibil(ă) acționarilor (lei)	1.230.864	1.218.463
Acțiunilor ordinare existente la sfârșitul anului	108.000	153.720
Profit/(pierdere) de bază per acțiune (în lei per acțiune)	11,3968	7,9265

## b) Raportul dintre prețul pe piață al acțiunii și rezultatul pe acțiune

Societatea nu este listată pe nici una din piețele de capital.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCICIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

---

10. ALTE INFORMAȚII

a) Informații cu privire la prezentarea Societății

Cristiana S.A. („Societatea”) a fost înființată ca societate pe acțiuni în România și a fost înregistrată în Registrul Comerțului din județul Brașov în anul 1995. Obiectul său principal de activitate este, conform codului CAEN 7020, închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

La data de 31 august 2016, Societatea a preluat prin fuziune prin absorbție societatea Administare și Promovare Imobiliară Transilvania SA

Sediul social al Cristiana S.A. este în Brașov, B-dul Eroilor, județul Brașov.

La 31 decembrie 2016, totalul activului bilanțier este de 38.615.891 lei (31 decembrie 2015 – 24.873.835 lei).

b) Informații privind relațiile entității cu filiale, entități asociate sau cu alte entități în care se dețin titluri de participare strategice

Detaliile privind tranzacțiile cu părțile afiliate și natura relațiilor cu acestea sunt prezentate în Nota 10 j).

c) Bazele de conversie utilizate pentru exprimarea în moneda națională a elementelor de activ și de pasiv, a veniturilor și cheltuielilor evidențiate inițial într-o monedă străină

Modalitatea folosită pentru exprimarea în moneda națională a elementelor patrimoniale, a veniturilor și cheltuielilor evidențiate într-o monedă străină este prezentată în Nota 6B.

Principalele rate de schimb utilizate pentru conversia în lei a soldurilor exprimate în monedă străină la 31 decembrie 2016 sunt:

<u>Moneda străină</u>	<u>Abreviere</u>	<u>Rata de schimb</u>	
		<u>(lei pentru 1 unitate din moneda străină)</u>	
		<u>31 decembrie 2015</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
Dolar SUA	USD	4,1477	4,5411
Euro	EURO	4,5245	4,3033

## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 10. ALTE INFORMAȚII (CONTINUARE)

## d) Informații referitoare la impozitul pe profit curent

	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u></b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)</b>
Profitul/(Pierdere) brut(ă)	1.498.991	1.399.157
Elemente similare veniturilor	0	212.784
Deduceri	629.896	69.958
Venituri neimpozabile	0	11.828
Cheltuieli nedeductibile	812.948	18.053
<b>Profit impozabil/(Pierdere fiscală)</b>	<b>1.682.043</b>	<b>1.548.208</b>
Pierdere fiscală reportată	0	(418.872)
Profit impozabil după reportare	1.682.043	1.129.336
<b>Impozit pe profit calculat</b>	<b>269.127</b>	<b>180.694</b>
Reduceri impozit pe profit	1.000	0
Impozit pe profit plătit anterior	0	195.183
<b>Impozit pe profit curent</b>	<b><u>268.127</u></b>	<b><u>(14.489)</u></b>



NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

---

10. ALTE INFORMAȚII (CONTINUARE)

e) **Cifra de afaceri**

În anul 2016, cifra de afaceri s-a realizat din închirierea spațiilor, conform obiectului de activitate al Societății.

g) **Evenimente ulterioare datei bilanțului**

i) *Modificarea cursului de schimb*

La data de 3 februarie 2017, cursul de schimb leu/USD era de 4,2033 (aceasta reprezintă o apreciere a leului față de USD cu 2,32% față de 31 decembrie 2016), iar cursul de schimb leu/euro era de 4,5156 (aceasta reprezintă o apreciere a leului fata de euro cu 0,56% față de 31 decembrie 2016).

(ii) *Inflația*

Rata oficială a inflației comunicată de Comisia Națională de Statistică în anul 2005 a fost de 8,6%, iar în anul 2006 a fost de 4,87%, în anul 2007 a fost de 6,57%, în anul 2008 a fost de 6,3%, în anul 2009 a fost de 4,74%, în anul 2010 a fost de 7,96%, în anul 2011 a fost de 3,14%, în anul 2012 a fost de 4,95%, în anul 2013 a fost de 3,40%, în anul 2014 a fost de 1,07%, în anul 2015 a fost de -0,9%, iar în 2016 a fost de -0,5%.

i) **Onorariile plătite auditorilor externi**

Societatea a plătit în anul 2016 către auditori onorarii stabilite conform contractului de prestări servicii.

## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

## PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 10. ALTE INFORMAȚII (CONTINUARE)

## j) Tranzacții cu părțile afiliate

Societatea de Investiții Financiare Transilvania SA, cu sediul în Brașov, strada Nicolae Iorga, nr. 2, deține în prezent 99,9963% din capitalul social al Cristiana SA, astfel că, în conformitate cu prevederile din OMF 1802, obligația de consolidare la nivel de grup îi revine acesteia.

În cursul exercițiului financiar încheiat la data de 31 decembrie 2016, respectiv 31 decembrie 2015, Societatea a realizat tranzacții cu entități afiliate (entități controlate de SIF Transilvania SA), în timpul desfășurării obișnuite a activității Societății, astfel:

Următoarele tranzacții semnificative cu părți afiliate au fost identificate în cursul anului și următoarele solduri la finele anului au rezultat din tranzacții cu părți afiliate:

## (i) Achiziții/Cheltuieli

	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)</b>
Asociere participațiune Turism Orizont	2.794	0
Asociere participațiune Sibarex	77.028	76.614
	<b>79.822</b>	<b>76.614</b>

## (ii) Venituri din vânzări bunuri / prestări de servicii

	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)</b>
Grup Bianca Trans S.A.	6.621	6.744
Transilvania Leasing si Credit IFN S.A.	229.152	240.112
SIF Transilvania	0	15.385
	<b>235.773</b>	<b>262.241</b>

## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

## PENTRU EXERCIȚIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 10. ALTE INFORMAȚII (CONTINUARE)

## (iii) Alte venituri exploatare

	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)</b>
Asociere participațiune Turism Orizont	41.298	0
Asociere participațiune Sibarex	98.358	98.005
	<b>139.656</b>	<b>98.005</b>

## (iv) Solduri rezultate din vânzarea/cumpărarea de bunuri/servicii

	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)</b>
Grup Bianca Trans S.A.	701	679
Asociere participațiune Turism Orizont	782.870	0
Asociere participațiune Sibarex	268.412	277.354
	<b>1.051.983</b>	<b>278.033</b>

## (v) Venituri din dobanzi aferente creanțelor imobilizate față de părțile afiliate

	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)</b>
Turism Covasna SA.	0	38.105
Feper SA	0	49.535
	<b>0</b>	<b>87.640</b>

## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

## PENTRU EXERCIȚIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 10. ALTE INFORMAȚII (CONTINUARE)

(vi) Creanțe immobilizate față de părțile afiliate

	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)</b>
Turism Covasna SA.	0	1.500.000
Sibarex SA	0	275.846
Feper SA	0	3.801
	<b>0</b>	<b>1.779.647</b>

## 11. CREANȚE COMERCIALE

	<b><u>31 decembrie 2015</u> (lei)</b>	<b><u>31 decembrie 2016</u> (lei)</b>
Clienți	187.993	235.453
Furnizori debitori	8.532	9.016
Clienți incerți	0	77.109
Ajustări privind deprecierea creștelor clienți	0	(77.107)
Alte creanțe comerciale	0	150
	<b>196.525</b>	<b>244.621</b>

## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 12. ALTE CREAȚE

	<u>31 decembrie 2015</u> (lei)	<u>31 decembrie 2016</u> (lei)
TVA neexigibilă	312	86
Debitori diverși	8.300	284.147
Dobânzi de încasat	8.123	597
Ajustări pentru deprecierea creanțelor – debitori diverși	(8.300)	(11.508)
Impozit pe profit	0	14.489
	<b>8.435</b>	<b>287.811</b>

În urma prejudiciului adus de fosta angajată, managementul societății a demarat procedurile legale privind identificarea, evaluarea și recuperarea acestuia. Drept urmare, societatea a constituit o ajustare pentru deprecierea debitorilor diverși în valoare de 8.300 lei conform Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

## 13. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

	<u>31 decembrie 2015</u> (lei)	<u>31 decembrie 2016</u> (lei)
Conturi curente la bănci	2.146.914	3.413.952
Numerar în casierie	2.309	272
	<b><u>2.149.223</u></b>	<b><u>3.414.224</u></b>

## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCIȚIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 14. DATORII COMERCIALE CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE UN AN

	<u>31 decembrie 2015</u> (lei)	<u>31 decembrie 2016</u> (lei)
Furnizori interni		
- de servicii și stocuri	54.459	60.087
- de immobilizări	0	0
Furnizori – facturi nesosite	21.666	46.608
	<b>76.125</b>	<b>106.695</b>

## 15. ALTE DATORII, INCLUSIV DATORII FIALE ȘI DATORII PENTRU ASIGURĂRILE SOCIALE CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE UN AN

	<u>31 decembrie 2015</u> (lei)	<u>31 decembrie 2016</u> (lei)
Datorii în legătură cu personalul	3.511	515
Datorii față de bugetele statului	68.206	21.868
TVA de plată	26.719	31.194
Creditori diverși	527	3.889
	<b>98.963</b>	<b>57.466</b>

## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

## PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 16. ALTE DATORII, INCLUSIV DATORII FIALE ȘI DATORII PENTRU ASIGURĂRILE SOCIALE CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN

	<u>31 decembrie 2015</u> (lei)	<u>31 decembrie 2016</u> (lei)
Garanții pentru chirii	38.748	62.195
Garanții de bună execuție	0	0
Garanții administrator unic	0	0
	<u>38.748</u>	<u>62.195</u>

## 17. IMPOZITUL PE PROFIT

Diferențele între reglementările fiscale emise de Ministerul Finanțelor Publice din România și regulile contabile pot da naștere la diferențe semnificative între valoarea contabilă a anumitor active și datorii, pe de o parte, și valoarea lor stabilită în scopuri de impunere fiscală, pe de altă parte.

Rata curentă a impozitului pe profit în România este de 16% (în cursul exercițiului financiar 2015 – 16%), atât pentru activitățile la intern cât și pentru activități de export.

## 18. CHELTUIELI CU MATERILE PRIME ȘI MATERIALELE CONSUMABILE

	<u>Exercițiul financiar</u> <u>încheiat la</u> <u>31 decembrie 2015</u> (lei)	<u>Exercițiul financiar</u> <u>încheiat la</u> <u>31 decembrie 2016</u> (lei)
Cheltuieli cu materiile prime	0	0
Cheltuieli cu materialele consumabile	19.020	23.171
	<u>19.020</u>	<u>23.171</u>

## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 19. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)
Cheltuieli cu întreținere și reparațiile	50.017	86.244
Cheltuieli cu redevențe și chirii	2.704	2.729
Cheltuieli cu primele de asigurare	14.004	17.727
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	424	0
Cheltuieli cu transportul de bunuri și personal	45	0
Cheltuieli poștale și taxe de telecomunicații	8.168	7.226
Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	4.802	5.319
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	263.292	276.396
Cheltuieli cu deplasări, detașări și transport	0	147
	<b><u>343.411</u></b>	<b><u>395.788</u></b>

## 20. CHELTUIELI CU PERSONALUL

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)
Salarii și indemnizații	297.914	321.001
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	62.588	66.798
Tichete de masă	6.483	6.973
	<b><u>366.985</u></b>	<b><u>394.772</u></b>



## NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

## PENTRU EXERCIȚIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

## 21. CHELTUIELI CU DESPĂGUBIRI, DONAȚII ȘI ACTIVELE CEDATE

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)
Amenzi, despăgubiri și penalități	0	0
Alte cheltuieli de exploatare	37.520	0
	<u>37.520</u>	0

## 22. CONTINGENȚE

## (a) Litigii și dispute

Societatea este obiectul unei acțiuni în instanță rezultată în cursul normal al desfășurării activității. Conducerea Societății consideră că această acțiune nu va avea un efect advers semnificativ asupra rezultatelor economice și a poziției financiare a Societății.

## (b) Impozitarea

Sistemul de impozitare din România este într-o fază de consolidare și armonizare cu legislația europeană. Totuși, încă există interpretări diferite ale legislației fiscale. În anumite situații, autoritățile fiscale pot trata în mod diferit anumite aspecte, procedând la calcularea unor impozite și taxe suplimentare și a penalităților de întârziere aferente începând cu data de 1 ianuarie 2016 dobânzile percepute pentru fiecare zi de întârziere au devenit 0,02%, iar cotele de penalități aplicabile pentru fiecare zi de întârziere s-au modificat la 0,01%. În România, exercițiul fiscal rămâne deschis pentru verificare fiscală timp de 5 ani. Conducerea Societății consideră că obligațiile fiscale incluse în aceste situații financiare sunt adecvate.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

---

24. CONTINGENȚE (CONTINUARE)

**(c) Remunerarea Consiliului de Administrație**

Pentru activitatea de administrare a Societății, prin contract de administrare, s-a convenit plata unei remunerații fixe, stabilită prin actul constitutiv sau hotărârea adunării generale a acționarilor, și o remunerație variabilă, în raport de modul de realizare a indicatorilor din bugetul de venituri și cheltuieli. Societatea, prin hotărârea adunării generale a acționarilor, stabilește nivelul profitului brut ce va constitui baza de calcul a remunerației variabile anuale a președintelui consiliului de administrație, respectiv a membrilor consiliului de administrație, în baza contractului de administrare. Numai după stabilirea nivelului profitului se cuantifică remunerația variabilă convenită președintelui consiliului de administrație, respectiv membrilor consiliului de administrație, remunerație care se aprobă în adunarea generală a acționarilor care aprobă și situațiile financiare anuale. Mărimea remunerației variabile are ca baza de calcul profitul înainte de impozitare, iar cheltuiala/plata implicată de această operațiune se recunoaște în exercițiul financiar în care se realizează aprobarea de către adunarea generală a acționarilor.

**(d) Contracte oneroase**

Un contract oneros este un contract în cadrul căruia costurile obligatorii pentru îndeplinirea obligațiilor contractuale depășește beneficiile economice care urmează a fi obținute ca urmare a acestuia. Aceste costuri obligatorii reflectă cel puțin costul net aferent ieșirii din contract care reprezintă minimum dintre costul îndeplinirii contractului și orice compensație sau penalități rezultate din neîndeplinirea acestuia. Societatea nu avea încheiate contracte oneroase la data de 31 decembrie 2016.

**(e) Contingente legate de mediu**

Reglementările privind mediul înconjurător sunt în dezvoltare în România, iar Societatea nu a înregistrat nici un fel de obligații la 31 decembrie 2016 pentru nici un fel de costuri anticipate, inclusiv onorarii juridice și de consultanță, studii ale locului, designul și implementarea unor planuri de remediere, privind elemente de mediu înconjurător. Conducerea Societății nu consideră cheltuielile asociate cu eventuale probleme de mediu ca fiind semnificative.

24. CONTINGENȚE (CONTINUARE)

(f) Asigurări încheiate

La sfârșitul anului 2016, Societatea are încheiat un pachet de asigurări la Asirom Vienna Insurance Group S.A., pentru construcția clădire de birouri din cadrul complexului Cristiana situată în Brașov, b-dul Eroilor, nr. 3A, întocmită pentru perioada 26 aprilie 2016 - 25 aprilie 2017. De asemenea, societatea mai are încheiat un pachet de asigurări la Generali România Asigurare S.A. pentru clădirile preluate în urma fuziunii de la Administrare și Promovare Imobiliară Transilvania SA.

(g) Prețul de transfer

Legislația fială 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. Societatea ar trebui să aibă un dosar ar prețurilor de transfer așa cum este prevăzut în Ordinul Agenției de Administrare Fială nr. 222/2008 privind conținutul dosarului prețurilor de transfer. Prin 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 practice în relațiile cu persoane afiliate. Compania nu poate cuantifica rezultatul unei astfel de verificări.

Autorizate și semnate la data de 3 februarie 2017 de către:

ADMINISTRATOR

ÎNTOCMIT,

Numele și prenumele:

Numele și prenumele:

Moldovan Marius - Adrian

Ec. Viola Danciu

Semnătura



Calitatea Contabil Șef

Ștampila unității



Semnătura

