

**SIFI CJ STORAGE S.A.**

**SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE  
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR  
INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**

**Intocmite in conformitate cu  
Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr.  
1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor  
contabile privind situatiile financiare anuale  
individuale si situatiile financiare anuale  
consolidate**

**CUPRINS:**

**Pagina**

Declaratia privind responsabilitatea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale

**Situatii financiare**

|  |         |
|--|---------|
| Raportul auditorului independent           |         |
| Bilantul                                   | 3-6     |
| Contul de profit si pierdere               | 7 - 9   |
| Situatia modificarilor capitalului propriu | 10 - 11 |
| Situatia fluxurilor de numerar             | 12      |
| Note explicative la situatiile financiare  | 13 - 37 |

**BILANT la  
31 decembrie 2019**

| Denumirea<br>elementului   | Nr.<br>rd. | Sold la:           |                      |
|--|------------|--------------------|----------------------|
|  |            | 1 ianuarie<br>2019 | 31 decembrie<br>2019 |
| <b>A</b>   | <b>B</b>   | <b>1</b>           | <b>2</b>             |
| <b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>   |            |                    |                      |
| <b>I. IMOBILIZARI NECORPORALE</b>  |            |                    |                      |
| 1. Cheltuieli de constituire   | 01         | -                  | -                    |
| 2. Cheltuieli de dezvoltare  | 02         | -                  | -                    |
| 3. Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale | 03         | 167                | -                    |
| 4. Fond comercial  | 04         | -                  | -                    |
| 5. Active necorporale de expl.si evaluare a res.minerale   | 05         | -                  | -                    |
| 6. Avansuri  | 06         | -                  | -                    |
| <b>TOTAL (rd. 01 la 06)</b>  | <b>07</b>  | <b>167</b>         | <b>-</b>             |
| <b>II. IMOBILIZARI CORPORALE</b>   |            |                    |                      |
| 1. Terenuri si constructii   | 08         | 0                  | 0                    |
| 2. Instalatii tehnice si masini  | 09         | 66.701             | 45.225               |
| 3. Alte instalatii, utilaje si mobilier  | 10         | 121.724            | 109.406              |
| 4. Investitii imobiliare   | 11         | 12.526.775         | 12.481.635           |
| 5. Imobilizari corporale in curs de executie   | 12         | 2.231              | -                    |
| 6. Investitii imobiliare in curs de executie   | 13         | 17.085             | -                    |
| 7. Active corporale de expl.sievaluare a res.minerale  | 14         | -                  | -                    |
| 8. Active biologice productive   | 15         | -                  | -                    |
| 9. Avansuri  | 16         | -                  | -                    |
| <b>TOTAL (rd. 08 la 16)</b>  | <b>17</b>  | <b>12.734.516</b>  | <b>12.636.266</b>    |
| <b>III. IMOBILIZARI FINANCIARE</b>   |            |                    |                      |
| 1. Actiuni detinute la entitatile afiliate   | 18         | -                  | -                    |
| 2. Imprumuturi acordate entitatilor afiliate   | 19         | -                  | -                    |
| 3. Actiuni detinute la entitati asociate si controlate in comun  | 20         | -                  | -                    |
| 4. Imprumut acordat entitatilor asoc.si controlate in comun  | 21         | -                  | -                    |
| 5. Alte titluri imobilizate  | 22         | -                  | -                    |
| 6. Alte imprumuturi  | 23         | -                  | -                    |
| <b>TOTAL (rd. 18 la 23)</b>  | <b>24</b>  | <b>-</b>           | <b>-</b>             |
| <b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 07+17+24)</b>  | <b>25</b>  | <b>12.734.683</b>  | <b>12.636.266</b>    |
| <b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>  |            |                    |                      |
| <b>I. STOCURI</b>  |            |                    |                      |
| 1. Materii prime si materiale consumabile  | 26         | -                  | -                    |
| 2. Productia in curs de executie   | 27         | -                  | -                    |
| 3. Produse finite si marfuri   | 28         | 258                | 232                  |
| 4. Avansuri  | 29         | -                  | -                    |
| <b>TOTAL (rd. 26 la 29)</b>  | <b>30</b>  | <b>258</b>         | <b>232</b>           |
| <b>II. CREANTE</b>   |            |                    |                      |
| 1. Creante comerciale  | 31         | 179.599            | 210.375              |
| 2. Sume de incasat de la entitatile afiliate   | 32         | -                  | -                    |
| 3. Sume de incasat de la entitatile controlate in comun  | 33         | -                  | -                    |
| 4. Alte creante  | 34         | 1.517              | 4.571                |
| 5. Capital subscris si nevarsat  | 35         | -                  | -                    |

| Denumirea elementului   | Nr. rd.   | Sold la:          |                   |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
|   |           | 1 ianuarie 2019   | 31 decembrie 2019 |
| A   | B         | 1                 | 2                 |
| <b>TOTAL (rd. 31 la 35)</b>   | <b>36</b> | <b>181.116</b>    | <b>214.946</b>    |
| <b>III. INVESTITII PE TERMEN SCURT</b>  |           |                   |                   |
| 1. Actiuni detinute la entitatile afiliate  | 37        | -                 |                   |
| 2. Alte investitii pe termen scurt  | 38        | -                 |                   |
| <b>TOTAL (rd. 37 la 38)</b>   | <b>39</b> | <b>-</b>          |                   |
| <b>IV. CASA SI CONTURI LA BANCII</b>  | <b>40</b> | 2.609.473         | 3.490.910         |
| <b>ACTIVE CIRCULANTE (rd. 30 + 36 + 39 + 40)</b>  | <b>41</b> | <b>2.790.847</b>  | <b>3.706.088</b>  |
| <b>C. CHELTUIELI IN AVANS (rd.43+44)</b>  | <b>42</b> | 8.859             | 8.764             |
| Sume de reluat intr-o per. de pana la 1 an  | 43        | 8.859             | 8.764             |
| Sume de reluat intr-o per. mai mare de 1 an   | 44        |                   |                   |
| <b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN</b>   |           |                   |                   |
| 1. Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni, prezentandu-se separat imprumuturile din emisiunea de obligatiuni convertibile | 45        | -                 | -                 |
| 2. Sume datorate institutiilor de credit  | 46        | -                 | -                 |
| 3. Avansuri incasate in contul comenzilor   | 47        | -                 | -                 |
| 4. Datorii comerciale –furnizori  | 48        | 19.506            | 21.530            |
| 5. Efecte de comert de platit   | 49        | -                 | -                 |
| 6. Sume datorate entitatilor din grup   | 50        | -                 | -                 |
| 7. Sume datorate entitatilor asociate si controlate in comun  | 51        | -                 | -                 |
| 8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale si datoriile privind asigurarile sociale  | 52        | 267.691           | 387.072           |
| <b>TOTAL (rd. 45 la 52)</b>   | <b>53</b> | <b>287.197</b>    | <b>408.602</b>    |
| <b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41 + 42 - 53 - 72)</b>   | <b>54</b> | <b>2.478.755</b>  | <b>3.255.952</b>  |
| <b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25 + 54)</b>  | <b>55</b> | <b>15.213.438</b> | <b>15.892.218</b> |
| <b>G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b>  |           |                   |                   |
| 1. Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni, prezentandu-se separat imprumuturile din emisiunea de obligatiuni convertibile | 56        | -                 | -                 |
| 2. Sume datorate institutiilor de credit  | 57        | -                 | -                 |
| 3. Avansuri incasate in contul comenzilor   | 58        | -                 | -                 |
| 4. Datorii comerciale – furnizori   | 59        | -                 | -                 |
| 5. Efecte de comert de platit   | 60        | -                 | -                 |
| 6. Sume datorate entitatilor din grup   | 61        | -                 | -                 |
| 7. Sume datorate entitatilor asociate si controlate in comun  | 62        | -                 | -                 |

| Denumirea<br>elementului   | Nr.<br>rd.    | Sold la:           |                      |
|--|---------------|--------------------|----------------------|
|  |               | 1 ianuarie<br>2019 | 31 decembrie<br>2019 |
| A  | B             | 1                  | 2                    |
| 8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale si datoriile privind asigurările sociale | 63            | -                  | -                    |
| <b>TOTAL (rd. 56 la 63)</b>  | <b>64</b>     | -                  | -                    |
|  |               |                    |                      |
| <b>H. PROVIZIOANE</b>  |               |                    |                      |
| 1. Provizioane pentru beneficiile angajatilor  | 65            | -                  | -                    |
| 2. Provizioane pentru impozite   | 66            | -                  | -                    |
| 3. Alte provizioane  | 67            | -                  | -                    |
| <b>TOTAL (rd. 65 la 67)</b>  | <b>68</b>     | -                  | -                    |
|  |               |                    |                      |
| <b>I. VENITURI IN AVANS</b>  |               |                    |                      |
| 1. Subventii pentru investitii (rd.70+71)  | 69            | -                  | -                    |
| Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an                                      | 70            |                    |                      |
| Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an                                     | 71            |                    |                      |
| 2. Venituri inregistrate in avans (rd. 73 + 74)                                      | 72            | <b>33.754</b>      | <b>50.298</b>        |
| Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an                                      | 73            | 33.754             | 50.298               |
| Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an                                     | 74            | -                  | -                    |
| 3. Venituri in avans aferente activelor primite de la clienti                        | 75            |                    |                      |
| Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an                                      | 76            |                    |                      |
| Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an                                     | 77            |                    |                      |
| <b>Fond comercial negativ</b>  | 78            |                    |                      |
| <b>TOTAL (rd. 69 + 72+75+78)</b>   | <b>79</b>     | <b>33.754</b>      | <b>50.298</b>        |
|  |               |                    |                      |
| <b>J. CAPITAL SI REZERVE</b>   |               |                    |                      |
| <b>I. CAPITAL</b>  |               |                    |                      |
| 1. Capital subscris varsat   | 80            | 1.112.880          | 1.112.880            |
| 2. Capital subscris nevarsat   | 81            |                    |                      |
| 3. Patrimoniul regiei  | <b>82</b>     |                    |                      |
| 4. Patrimoniul instit.nat. de cercetare - dezvoltare                                 | 83            |                    |                      |
| 5. Alte elemente de capitaluri proprii   | 84            |                    |                      |
| <b>TOTAL (rd. 80 la 84)</b>  | <b>85</b>     | <b>1.112.880</b>   | <b>1.112.880</b>     |
| <b>II. PRIME DE CAPITAL</b>  | <b>86</b>     |                    |                      |
| <b>III. REZERVE DIN REEVALUARE</b>   | 87            | 11.594.937         | 11.867.661           |
| <b>IV. REZERVE</b>   |               |                    |                      |
| 1. Rezerve legale  | 88            | 234.564            | 234.564              |
| 2. Rezerve statutare sau contractuale  | 89            | -                  |                      |
| 3. Alte rezerve  | 90            | 77.290             | 95.877               |
| <b>TOTAL (rd. 88 la 90)</b>  | <b>91</b>     | <b>311.854</b>     | <b>330.441</b>       |
| Actiuni proprii  | 92            |                    |                      |
| Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii                              | 93            |                    |                      |
| Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii                               | 94            |                    |                      |
| <b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A)</b>   | <b>Sold C</b> |                    |                      |
|  | <b>95</b>     | <b>1.351.649</b>   | <b>1.351.649</b>     |
|  | <b>Sold D</b> |                    |                      |
|  | <b>96</b>     |                    |                      |
| <b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR</b>                             | <b>Sold C</b> |                    |                      |
|  | <b>97</b>     | <b>842.118</b>     | <b>1.229.587</b>     |
|  | <b>Sold D</b> |                    |                      |
|  | <b>98</b>     | -                  | -                    |

SIFI CJ STORAGE S.A.

**BILANT**

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

| Denumirea<br>elementului   | Nr.<br>rd. | Sold la:           |                      |
|--|------------|--------------------|----------------------|
|  |            | 1 ianuarie<br>2019 | 31 decembrie<br>2019 |
| A  | B          | 1                  | 2                    |
| Repartizarea profitului  | 99         | -                  | -                    |
| <b>CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 85+86+87+91-<br/>92+93-94+95-96+97-98-99)</b> | <b>100</b> | <b>15.213.438</b>  | <b>15.892.218</b>    |
| Patrimoniul public   | 101        | -                  |                      |
| Patrimoniu privat  | 102        |                    |                      |
| <b>CAPITALURI - TOTAL</b>  | <b>103</b> | <b>15.213.438</b>  | <b>15.892.218</b>    |

**Presedinte Consiliu de Administratie**  
**Administrare Imobiliare SA**  
prin reprezentant  
Tic-Chiliment Valentin

Intocmit,  
Director Economic  
Misan Calin

**Director General**  
Miclea Carmen

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

| Denumirea indicatorilor |   | Nr. rd.          | Exercitiul financiar |                  |
|-------------------------|---|------------------|----------------------|------------------|
|                         |   |                  | 2018                 | 2019             |
| A                       |   | B                | 1                    | 2                |
| 1.                      | <b>Cifra de afaceri neta (rd. 02+03-04+05+06)</b>   | <b>01</b>        | <b>1.861.093</b>     | <b>2.244.523</b> |
|                         | Productia vanduta   | 02               | 1.861.093            | 2.244.497        |
|                         | Venituri din vanzarea marfurilor  | 03               | -                    | 26               |
|                         | Reduceri comerciale acordate  | 04               | -                    | -                |
|                         | Venituri din dobanzi inregistrate de entitatile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing                     | 05               | -                    | -                |
|                         | Venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete  | 06               | -                    | -                |
| 2.                      | Venituri aferente costului productiei in curs de executie   | Sold C<br>Sold D | -<br>-               | -<br>-           |
| 3.                      | Venituri din prod.de imobilizari necorporale si corporale   | 09               | -                    | -                |
| 4.                      | Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale   | 10               |                      |                  |
| 5.                      | Venituri din productia de investitii imobiliare   | 11               | -                    | -                |
| 6.                      | Venituri din subventii de exploatare  | 12               |                      |                  |
| 7.                      | Alte venituri din exploatare  | 13               | 698                  | 1.988            |
|                         | - din care venituri din fondul comercial negativ  | 14               |                      |                  |
|                         | - din care, venituri din subventii pt. investitii   | 15               |                      |                  |
|                         | <b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)</b>  | <b>16</b>        | <b>1.861.791</b>     | <b>2.246.511</b> |
| 8.                      | a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile   | 17               | 19.050               | 18.606           |
|                         | Alte cheltuieli materiale   | 18               | 2.244                | 618              |
|                         | b) Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)  | 19               | 533                  | 5.146            |
|                         | c) Cheltuieli privind marfurile   | 20               | -                    | 26               |
|                         | Reduceri comerciale primite   | 21               | -                    | -                |
| 9.                      | Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)  | 22               | 373.686              | 310.431          |
|                         | a) Salarii si indemnizatii  | 23               | 362.319              | 301.703          |
|                         | b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala   | 24               | 11.367               | 8.728            |
| 10.                     | a) Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale (rd. 26-27)   | 25               | 326.740              | 346.999          |
|                         | a.1) Cheltuieli   | 26               | 326.740              | 346.999          |
|                         | a.2) Venituri   | 27               | -                    | -                |
|                         | b) Ajustari de valoare privind activele circulante (rd. 29-30)  | 28               | -                    | 509              |
|                         | b.1) Cheltuieli   | 29               | -                    | 13.364           |
|                         | b.2) Venituri   | 30               | -                    | 12.855           |
| 11.                     | Alte cheltuieli de exploatare (rd. 28la 31)   | 31               | 291.870              | 327.323          |
|                         | 11.1. Cheltuieli privind prestatiile externe  | 32               | 214.739              | 245.004          |
|                         | 11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate, chelt.repree.transferuri si contrib.datorate in baza unor actenormative speciale | 33               | 77.102               | 77.493           |
|                         | 11.3. Cheltuieli cu protectia mediului inconjurator   | 34               |                      | -                |
|                         | 11.4. Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale   | 35               |                      | 4.826            |
|                         | 11.5. Cheltuieli privind calamitatile si alte ev.similare   | 36               |                      | -                |
|                         | 11.6. Alte cheltuieli   | 37               | 29                   | -                |
|                         | Cheltuieli cu dobanzile de refinantare inregistrate de entitatile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing   | 38               |                      |                  |

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

| Denumirea indicatorilor |  | Nr. rd.   | Exercitiul financiar |                  |
|-------------------------|--|-----------|----------------------|------------------|
|                         |  |           | 2018                 | 2019             |
| A                       |  | B         | 1                    | 2                |
|                         | Ajustari privind provizioanele (rd. 40-41)   | 39        | -                    | -                |
|                         | - Cheltuieli   | 40        | -                    | -                |
|                         | - Venituri   | 41        | -                    | -                |
|                         | <b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd. 17 la 20-21+22+25+28+31+39)</b>   | <b>42</b> | <b>1.014.123</b>     | <b>1.009.658</b> |
|                         | <b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE</b>   |           |                      |                  |
|                         | - Profit (rd. 16-42)   | 43        | 847.668              | 1.236.853        |
|                         | - Pierdere (rd. 42-16)   | 44        | -                    | -                |
| 12.                     | Venituri din interese de participare   | 45        | -                    | -                |
|                         | - din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate  | 46        | -                    | -                |
| 13.                     | Venituri din dobanzi   | 47        | 13.194               | 15.437           |
|                         | - din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate  | 48        | 4.719                | -                |
| 14.                     | Venituri din subventii de exploatare pt.dobanda datorata   | 49        | -                    | -                |
| 15.                     | Alte venituri financiare   | 50        | 6                    | -                |
|                         | - din care, venituri din alte imobilizari financiare   | 51        | -                    | -                |
|                         | <b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 45+47+49+ 50)</b>  | <b>52</b> | <b>13.200</b>        | <b>15.437</b>    |
| 16.                     | Ajustari de valoare privind imobilizarile financiare si investitiile fin.detinute ca active circulante (rd. 54-55) | 53        | -                    | -                |
|                         | - Cheltuieli   | 54        | -                    | -                |
|                         | - Venituri   | 55        | -                    | -                |
| 17.                     | Cheltuieli privind dobanzile   | 56        | -                    | -                |
|                         | - din care, cheltuielile in relatia cu entitatile afiliate   | 57        | -                    | -                |
|                         | Alte cheltuieli financiare   | 58        | -                    | -                |
|                         | <b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 53+56+ 58)</b>   | <b>59</b> |                      | <b>-</b>         |
|                         | <b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(A):</b>  |           |                      |                  |
|                         | - Profit (rd. 52-59)   | 60        | 13.200               | 15.437           |
|                         | - Pierdere (rd. 59-52)   | 61        | -                    | -                |
|                         | <b>VENITURI TOTALE (rd. 16+52)</b>   | <b>62</b> | <b>1.874.991</b>     | <b>2.261.948</b> |
|                         | <b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 42+59)</b>   | <b>63</b> | <b>1.014.123</b>     | <b>1.009.658</b> |
| 18.                     | <b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(A):</b>   |           |                      |                  |
|                         | - Profit (rd. 62-63)   | 64        | 860.868              | 1.252.290        |
|                         | - Pierdere (rd. 63-62)   | 65        | -                    | -                |
| 19.                     | <b>Impozitul pe profit</b>   | <b>66</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>         |
| 20.                     | Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus   | 67        | 18.750               | 22.703           |



**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

|            | Denumirea indicatorilor  | Nr. rd.   | Exercitiul financiar |                  |
|------------|--|-----------|----------------------|------------------|
|            |  |           | 2018                 | 2019             |
|            | A  | B         | 1                    | 2                |
| <b>21.</b> | <b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR:</b> |           |                      |                  |
|            | - Profit (rd. 64-65-66-67)                                     | <b>68</b> | <b>842.118</b>       | <b>1.229.587</b> |
|            | - Pierdere (rd. 65+66+67-64)                                   | <b>69</b> |                      |                  |

**Administrator,**  
**Presedinte Consiliu de Administratie**  
**Administrare Imobiliare SA**  
 prin reprezentant  
 Tic-Chiliment Valentin

Intocmit,  
 Director Economic  
 Misan Calin

**Director General**  
 Miclea Carmen

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

An 2018

| Denumirea elementului                           | Sold la 1 ianuarie 2018 | Cresteri         |                | Reduceri         |                  | Sold la 31 decembrie 2018 |
|---|-------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|---------------------------|
|   |                         | Total, din care: | Prin transfer  | Total, din care: | Prin transfer    |                           |
| Capital subscris                                | 1.112.880               | -                | -              | -                | -                | 1.112.880                 |
| Patrimoniul regiei                              | -                       | -                | -              | -                | -                | -                         |
| Prime de capital                                | -                       | -                | -              | -                | -                | -                         |
| Rezerve din reevaluare                          | 8.807.393               | 2.795.329        | -              | 7.785            | -                | 11.594.937                |
| Rezerve legale                                  | 234.564                 | -                | -              | -                | -                | 234.564                   |
| Rezerve statutare sau contractuale              | -                       | -                | -              | -                | -                | -                         |
| Alte rezerve                                    | 65.754                  | 11.536           | 11.536         | -                | -                | 77.290                    |
| Actiuni proprii                                 | -                       | -                | -              | -                | -                | -                         |
| Rezultat reportat-profit nerepartizat           | 126.444                 | 545.719          | 545.719        | 545.719          | 545.719          | 126.444                   |
| Rezultat reportat reprez surplus din reevaluare | 1.225.205               | -                | -              | -                | -                | 1.225.205                 |
| Profitul sau pierderea exercitiului financiar   | Sold C                  | 545.719          | 842.118        | -                | 545.719          | 842.118                   |
|   | Sold D                  | -                | -              | -                | -                | -                         |
| Repartizarea profitului                         | -                       | -                | -              | -                | -                | -                         |
| <b>Total capitaluri proprii</b>                 | <b>12.117.959</b>       | <b>4.194.702</b> | <b>557.255</b> | <b>1.099.223</b> | <b>1.091.438</b> | <b>15.213.438</b>         |

**Administrator,**  
**Presedinte Consiliu de Administratie**  
**Administrare Imobiliare SA**  
 prin reprezentant  
 Tic-Chiliment Valentin

Intocmit,  
 Director Economic  
 Misan Calin

**Director General**  
 Miclea Carmen

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

An 2019

| Denumirea elementului                           | Sold la 1 ianuarie 2019 | Cresteri         |                | Reduceri         |                  | Sold la 31 decembrie 2019 |
|---|-------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|---------------------------|
|   |                         | Total, din care: | Prin transfer  | Total, din care: | Prin transfer    |                           |
| Capital subscris                                | 1.112.880               | -                | -              | -                | -                | 1.112.880                 |
| Patrimoniul regiei                              | -                       | -                | -              | -                | -                | -                         |
| Prime de capital                                | -                       | -                | -              | -                | -                | -                         |
| Rezerve din reevaluare                          | 11.594.937              | 279.151          | -              | 6.427            | -                | 11.867.661                |
| Rezerve legale                                  | 234.564                 | -                | -              | -                | -                | 234.564                   |
| Rezerve statutare sau contractuale              | -                       | -                | -              | -                | -                | -                         |
| Alte rezerve                                    | 77.290                  | 18.587           | -              | -                | -                | 95.877                    |
| Actiuni proprii                                 | -                       | -                | -              | -                | -                | -                         |
| Rezultat reportat-profit nerepartizat           | 126.444                 | 842.118          | 842.118        | 842.118          | 842.118          | 126.444                   |
| Rezultat reportat reprez surplus din reevaluare | 1.225.205               | -                | -              | -                | -                | 1.225.205                 |
| Profitul sau pierderea exercitiului financiar   | Sold C                  | 842.118          | 1.432.686      | -                | 1.045.217        | 1.229.587                 |
|   | Sold D                  | -                | -              | -                | -                | -                         |
| Repartizarea profitului                         | -                       | -                | -              | -                | -                | -                         |
| <b>Total capitaluri proprii</b>                 | <b>15.213.438</b>       | <b>2.572.542</b> | <b>842.118</b> | <b>1.893.762</b> | <b>1.887.335</b> | <b>15.892.218</b>         |

**Administrator,**  
**Presedinte Consiliu de Administratie**  
**Administrare Imobiliare SA**  
 prin reprezentant  
 Tic-Chiliment Valentin

**Director General**  
 Miclea Carmen

Intocmit,  
 Director Economic  
 Misan Calin

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

**Metoda directa**

| Denumirea elementului  | Exercițiul financiar |                  |
|--|----------------------|------------------|
|  | 2018                 | 2019             |
| <b>Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare</b>                                |                      |                  |
| Încasări de la clienți   | 2.789.851            | 3.389.257        |
| Plăți către furnizori și angajați  | -1.714.077           | -1.745.734       |
| Dobânzi plătite  |                      |                  |
| Impozit pe profit sau venit plătit   | -41.149              | -21.781          |
| Încasări din asigurarea împotriva cutremurelor                                     |                      |                  |
| <b>Trezorerie netă din activități de exploatare</b>                                | <b>1.034.625</b>     | <b>1.621.742</b> |
|  |                      |                  |
| <b>Fluxuri de trezorerie din act. de investiție</b>                                |                      |                  |
| Plăți pentru achiziționarea de acțiuni   |                      |                  |
| Plăți pentru achiziționarea de imobilizări corporale                               | -174.402             |                  |
| Încasări din vânzarea de imobilizări corporale                                     |                      |                  |
| Dobânzi încasate   | 13.194               | 3.647            |
| Dividende încasate   |                      |                  |
| <b>Trezorerie netă din activități de investiție</b>                                | <b>-161.208</b>      | <b>3.647</b>     |
|  |                      |                  |
| <b>Fluxuri de trezorerie din act. de finanțare</b>                                 |                      |                  |
| Încasări din emisiunea de acțiuni  |                      |                  |
| Încasări din împrumuturi restituite  | 1.300.000            |                  |
| Plăți privind rambursarea împrumuturilor sau împrumut acordat                      | -1.300.000           |                  |
| Dividende plătite  | -494.184             | -743.952         |
| <b>Trezorerie netă din activități de finanțare</b>                                 | <b>-494.184</b>      | <b>-743.952</b>  |
|  |                      |                  |
| <b>Creșterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie</b>                | <b>379.233</b>       | <b>881.437</b>   |
|  |                      |                  |
| <b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar</b> | <b>2.230.240</b>     | <b>2.609.473</b> |
|  |                      |                  |
| <b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar</b> | <b>2.609.473</b>     | <b>3.490.910</b> |

**Administrator,**  
**Presedinte Consiliu de Administratie**  
**Administrare Imobiliare SA**  
 Prin reprezentant  
 Tic-Chiliment Valentin

Intocmit,  
 Director Economic  
 Misan Calin

**Director General**  
 Miclea Carmen

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

**SIFI CJ STORAGE S.A.** este o societate pe actiuni, cu capital integral privat infiintata in 1991. In baza hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor ("AGEA") Societatii din 10 noiembrie 2014, sediul social al Societatii s-a mutat la adresa, Bucuresti, Calea Floreasca nr.175, et. 7, Camera A11, Romania. Mentionam ca anterior sediul social al Societatii a fost la adresa Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr. 208);

Societatea are deschis un punct de lucru la Cluj Napoca, Traian Vuia nr.208, avand codul de inregistrare fiscala 33902905.

Mentionam ca din 1991 pana in decembrie 2014 numele Societatii a fost Napotex S.A.

SIFI CJ STORAGE S.A. are ca obiect principal de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate. De asemenea, s-a aprobat activarea urmatoarelor coduri CAEN ca activitate secundara:

- 5821 Depozitari
- 6810 Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii
- 4110 Dezvoltare ( promovare ) imobiliara
- 4120 Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale
- 8219 Activitati de fotocopiere, de pregatire a documentelor si alte activitati specializate de secretariat
- 8299 Alte activitati de servicii suport pentru intreprinderi n.c.a.
- 6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract
- 4642 Comert cu ridicata al imbracamintei si incaltamintei
- 4641 Comert cu ridicata al produselor textile
- 4751 Comert cu amanuntul al textilelor, in magazine specializate
- 4771 Comert cu amanuntul al imbracamintei, in magazine specializate
- 4772 Comert cu amanuntul al incaltamintei si articolelor din piele, in magazine specializate
- 4753 Comert cu amanuntul al covoarelor, carpetelor, tapetelor si a altor acoperitoare de podea, in magazine specializate.

Activitatea preponderanta, este cea de Inchiriere si subinchiriere de bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate , inregistrata in Actul Constitutiv ca activitate principala a Societatii .

La 31 decembrie 2019 Societatea este inregistrata la Registrul Comertului cu numarul J40/13820/2014 (31 decembrie 2018: J40/13820/2014). Codul unic de inregistrare a Societatii este 201896, atribut fiscal RO.

Societatea are actiunile listate la Bursa de Valori Bucuresti – sistemul alternativ de tranzactionare ATS categoria AeRO standard.

Capitalul social subscris si integral varsat : 1.112.880 lei.

Clasa ,tipul,numarul si principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de SIFI CJ STORAGE SA.:

- numar actiuni: - 445.152 actiuni nominative,dematerializate si indivizibile
- Valoarea nominala - 2.5 lei /actiune
- 1 actiune - 1 drept de vot in AGA .

Consiliul de Administratie a avut in 2019 urmatoarea componenta:

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| Administrare Imobiliare SA | - prin reprezentant Tic-Chiliment Valentin<br>Presedintele Consiliului de Administratie 01.01-31.12.2019 |
| Belei Corneliu Victor      | - Administrator 01.01-31.12.2019   |
| Buda Dan Florin            | - Administrator 01.01-31.12.2019   |

Prin Hotarare CA, incepand cu data de 01.08.2018 a fost numita in functia de director general d-na Miclea Tatiana Carmen.

## **Principii, politici si metode contabile**

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

### **Principii contabile**

#### Principiul continuitatii activitatii

Societatea isi va continua in mod normal functionarea intr-un viitor previzibil fara a intra in imposibilitatea continuarii activitatii sau fara reducerea semnificativa a acesteia. Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii, conducerea analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

#### Principiul permanentei metodelor

Situatiile financiare au fost pregatite prin aplicarea acelorasi reguli, metode, norme privind evaluarea, inregistrarea si prezentarea in contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurand comparabilitatea in timp a informatiilor contabile.

S-a tinut cont de toate ajustarile de valoare datorate depreciierilor de valoare a activelor, precum si de toate obligatiile previzibile si de pierderile potientiale care au luat nastere in cursul exercitiului financiar incheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior.

#### Principiul independentei exercitiului

Au fost luate in considerare toate veniturile si cheltuielile exercitiului, fara a se tine seama de data incasarii sau efectuarii platii acestor venituri si cheltuieli.

#### Principiul intangibilitatii exercitiului

Bilantul de deschidere pentru exercitiul financiar 2019 corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar 2018.

#### Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si pasiv

In vederea stabilirii valorii totale corespunzatoare unei pozitii din bilant, s-a determinat separat valoarea fiecarui element individual de activ sau de pasiv.

#### Principiul necompensarii

Nu s-a facut nicio compensare intre elementele de activ si pasiv sau intre elementele de venituri si cheltuieli. Eventualele compensari intre creante si datorii ale entitatii fata de acelasi agent economic au fost efectuate, cu respectarea prevederilor legale, numai dupa inregistrarea in contabilitate a veniturilor si cheltuielilor la valoarea integrala.

#### Principiul pragului de semnificatie

Orice element care are o valoare semnificativa a fost prezentat distinct in situatiile financiare.

#### Principiul prevalentei economicului asupra juridicului

Prezentarea valorilor din cadrul elementelor din bilant si contul de profit si pierdere s-a facut tinand seama de fondul economic al tranzactiei sau al operatiunii raportate, si nu numai de forma juridica a acestora.

## **Politici contabile semnificative**

### **a) Continuitatea activitatii**

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

### **b) Moneda de raportare**

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala („RON”). Elementele incluse in aceste situatii sunt prezentate in RON romanesti.

Tranzactiile Societatii in moneda straina sunt inregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Nationala a Romaniei („BNR”) pentru data tranzactiilor. Soldurile in moneda straina sunt convertite in RON la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data bilantului. Castigurile si pierderile rezultate din decontarea tranzactiilor intr-o moneda straina si din conversia activelor si datoriilor monetare exprimate in moneda straina sunt recunoscute in contul de profit si pierdere in cadrul rezultatului financiar.

Ratele de schimb RON/USD si RON/EUR la 31 decembrie 2018 si 31 decembrie 2019, au fost dupa cum urmeaza:

| <b>Moneda</b> | <b>31 decembrie 2018</b> | <b>31 decembrie 2019</b> |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| RON/USD       | 4,0736                   | 4,2608                   |
| RON/EUR       | 4,6639                   | 4,7793                   |

### **c) Bazele contabilitatii**

Acestea sunt situatiile financiare individuale ale SIFI CJ STORAGE SA intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata 2008) cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 care inlocuieste Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr.3055/2009 .

Situatiile financiare cuprind:

- Bilant
- Cont de profit si pierdere
- Situatia modificarilor capitalului propriu
- Situatia fluxurilor de numerar
- Politici contabile semnificative si note explicative la situatiile financiare anuale

Inregistrările contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in RON (“RON”) la cost istoric, cu exceptia situatiilor in care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMF 1802 /2014.

Aceste situatii financiare sunt prezentate in RON (“RON”) cu exceptia cazurilor in care nu este mentionata specific o alta moneda utilizata.

Situatiile financiare anexate nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdictii altele decat Romania. De asemenea, situatiile financiare nu sunt menite sa prezinte rezultatul operatiunilor si un set complet de note la situatiile financiare in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdictii altele decat Romania. De

aceea, situatiile financiare anexate nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014.

#### **d) Situatii comparative**

Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2019 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2018.

Anumite reclasificari au fost operate pentru a asigura comparabilitatea soldurilor de deschidere cu soldurile de inchidere. In cazul in care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat si argumentat in notele explicative, fara a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

#### **e) Imobilizari corporale**

##### *(i) Active proprii*

Imobilizarile corporale sunt evidentiate la cost, mai putin amortizarea cumulata si pierderile din depreciere, cu exceptia terenurilor si cladirilor care sunt evidentiate la valoarea reevaluada mai putin amortizarea cumulata (vezi nota 1).

In cazul in care un mijloc fix cuprinde componente majore care au durate de viata diferite, acestea sunt contabilizate individual.

Imobilizarile in curs includ costul constructiei, al imobilizarilor corporale si orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizeaza pe perioada de timp pana cand activele relevante sunt finalizate si puse in functiune.

Cheltuielile cu intretinerea si reparatia mijloacelor fixe sunt incluse in contul de profit si pierdere pe masura ce au fost efectuate. Sunt recunoscute ca o componenta a activului investitiile efectuate la imobilizarile corporale, sub forma cheltuielilor ulterioare. Pentru a fi capitalizate trebuie sa aiba ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora si sa conduca la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial.

In costul initial al unei imobilizari corporale pot fi incluse si costurile estimate initial cu demontarea si mutarea acesteia la scoaterea din evidenta, precum si cu restaurarea amplasamentului pe care este pozitionata imobilizarea, atunci cand aceste sume pot fi estimate credibil si Societatea are o obligatie legata de demontare, mutare a imobilizarii corporale si de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea si mutarea imobilizarii corporale, precum si cele cu restaurarea amplasamentului, se recunosc in valoarea activului imobilizat, in corespondenta cu un cont de provizioane.

Cheltuielile cu modernizarea unor active pe termen lung luate in chirie sunt capitalizate in contabilitatea locatarului si sunt amortizate pe durata contractului de chirie sau sunt recunoscute drept cheltuieli in perioada in care au fost efectuate, in functie de beneficiile economice care ar putea rezulta din modernizare. La expirarea contractului de chirie, daca aceste active au fost capitalizate ele sunt transferate locatorului (vanzare sau alt mod de cedare).

In cazul inlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunoaste costul inlocuirii partiale, valoarea contabila a partii inlocuite fiind scoasa din evidenta, cu amortizarea aferenta, daca informatiile necesare sunt disponibile.

##### *(ii) Amortizarea*

Mijloacele fixe sunt amortizate incepand cu luna urmatoare datei achizitiei sau data punerii in functiune, dupa caz, folosind duratele de viata utile ale mijloacelor fixe. Imobilizarile in curs si terenurile nu se amortizeaza.

Amortizarea este calculata pentru a diminua costul (mai putin valoarea reziduala) utilizand metoda liniara de amortizare pe durata de functionare a mijloacelor fixe si a componentelor lor, care sunt contabilizate separat.

Duratele de amortizare folosite sunt urmatoare:

|         |       |
|---------|-------|
| Cladiri | 18-60 |
|---------|-------|



**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

Instalatii tehnice si masini 4-12

Mobilier, aparatura birotica, alte imobilizari 9-18

Terenurile nu se amortizeaza deoarece se presupune ca au o durata de viata nelimitata

*(iii) Cedarea si casarea*

O imobilizare corporala este scoasa din evidenta la cedare sau casare, atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobilizari corporale, sunt evidentiatae distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobilizarii si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

In scopul prezentarii in contul de profit si pierdere, castigurile sau pierderile obtinute in urma casarii sau cedarii unei imobilizari corporale trebuie determinate ca diferenta intre veniturile generate de scoaterea din evidenta si valoarea sa neamortizata, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta si trebuie prezentate ca valoare neta, ca venituri sau cheltuieli, dupa caz, in contul de profit si pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", dupa caz.

**f) Imobilizari necorporale**

*(i) Active proprii*

Imobilizarile necorporale achizitionate de Societate sunt prezentate la cost mai putin amortizarea cumulata si pierderile de valoare.

*(ii) Cheltuielile ulterioare de intretinere si reparatii*

Cheltuielile ulterioare privind imobilizarile necorporale sunt capitalizate numai atunci cand sporesc beneficiile economice viitoare generate de activul la care se refera. Cheltuielile ce nu indeplinesc aceste criterii sunt recunoscute ca si cheltuiala in momentul realizarii lor.

*(iii) Amortizarea*

Amortizarea este recunoscuta in contul de profit si pierdere pe baza metodei liniare pe perioada de viata estimata a imobilizarii necorporale.

Majoritatea imobilizarilor necorporale inregistrate de Societate este reprezentata de programe informatice si licente. Acestea sunt amortizate liniar pe o perioada de 3 ani.

**g) Stocuri**

Stocurile de natura materiilor prime, materialelor consumabile, marfurile sunt inregistrate la costul de achizitie si sunt prezentate in situatiile financiare la valoarea minima dintre cost si valoarea realizabila neta.

Stocurile de natura marfurilor sunt inregistrate in gestiuni la pretul de vanzare cu amanuntul, incluzand adaosul comercial si cota de TVA neexigibila.

Valoarea realizabila neta este pretul de vanzare estimat ce ar putea fi obtinut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, mai putin costurile estimate pentru finalizarea bunului si a costurilor necesare vanzarii.

Costul de achizitie cuprinde pretul de cumparare, taxe de import si alte taxe nerecuperabile, costul de transport, manipulare si alte costuri care pot fi atribuite direct achizitiei de materiale, marfuri si ambalaje.

**h) Creante comerciale si alte creante**

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor minus ajustarile pentru depreciere pentru sumele necollectabile. Ajustarile pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata. Creantele neincasabile sunt inregistrate pe cheltuieli cand sunt identificate.

**i) Datorii**

Datoriile comerciale se inregistreaza la valoarea nominala.

Alte datorii catre salariatii, institutiile publice (bugete), actionarii se integreaza in functie de conditiile impuse prin contracte, legislatie in vigoare sau alte documente justificative.

#### **j) Numerar si echivalente numerar**

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar, conturi la banci si depozite bancare pe termen scurt.

Pentru situatia fluxului de numerar, numerarul si echivalentele acestuia cuprind numerar in casa, conturi la banci, depozite bancare si avansuri de trezorerie.

#### **k) Pensii si beneficii ulterioare angajarii**

In cadrul activitatii curente pe care o desfasoara, Societatea efectueaza plati catre statul roman in beneficiul angajatilor sai. Toti salariatii societatii sunt inclusi in planul de pensii al Statului Roman. Societatea nu opereaza nicio alta schema de pensii sau plan de beneficii post-pensionare si, in consecinta, nu are nicio obligatie in ceea ce priveste pensiile. In plus, Societatea nu are obligatia de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariatii.

#### **l) Ajustari pentru depreciere si pierderi de valoare**

Ajustările pentru deprecieri si pierderi de valoare cuprind toate corecțiile destinate să țină seama de reducerile valorilor activelor individuale, stabilite la data bilanțului, indiferent dacă acea reducere este sau nu definitivă.

Ajustările de valoare pot fi: ajustări permanente, denumite în continuare amortizări, și/sau ajustările provizorii, denumite în continuare ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare, în funcție de caracterul permanent sau provizoriu al ajustării activelor.

La încheierea exercițiului financiar, elementele de activ și de pasiv de natura datoriilor se evaluează și se reflectă în situațiile financiare anuale la valoarea de intrare, pusă de acord cu rezultatele inventarierii.

Atunci când se constată pierderi de valoare pentru imobilizările financiare, trebuie făcute ajustări pentru pierderea de valoare, astfel încât acestea să fie evaluate la cea mai mică valoare atribuită acestora la data bilanțului.

#### **m) Capital social**

Capitalul social compus din parti sociale este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a actelor aditionale, dupa caz, ca si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

Societatea recunoaste modificarile la capitalul social numai dupa aprobarea lor in Adunarea Generala a Actionarilor.

##### *Rezerve legale*

Se constituie in proportie de 5% din profitul brut de la sfarsitul anului pana cand rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social varsat in conformitate cu prevederile legale.

##### *Rezultat reportat*

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20% din capitalul social se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul exercitiului financiar urmat de cel pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale.

Evidentierea in contabilitate a destinatiilor profitului contabil se efectueaza in anul urmat dupa adunarea generala a actionarilor sau asociatilor care a aprobat repartizarea profitului, prin inregistrarea sumelor reprezentand dividende cuvenite actionarilor sau asociatilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii. Asupra inregistrarilor efectuate cu privire la repartizarea profitului nu se poate reveni.

#### **n) Imprumuturi**

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita. Costurile aferente obtinerii imprumuturilor sunt inregistrate ca si cheltuieli in avans si amortizate pe perioada imprumutului atunci cand sunt semnificative.

Portiunea pe termen scurt a imprumuturilor pe termen lung este clasificata in „Datorii: Sumele care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an” si inclusa impreuna cu dobanda preliminara la data bilantului contabil in „Sume datorate institutiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

#### **o) Contracte de leasing**

##### *Leasing financiar*

Contractele de leasing financiar, care transfera Societatii toate riscurile si beneficiile aferente mijloacelor fixe detinute in leasing, sunt capitalizate la data inceperii contractului de leasing la valoarea de achizitie a mijloacelor fixe finantate prin leasing. Platile de leasing sunt separate intre cheltuiala cu dobanda si reducerea datoriei de leasing. Cheltuiala cu dobanda este inregistrata direct in contul de profit si pierdere.

Activele capitalizate in cadrul unui contract de leasing financiar sunt amortizate pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similar, tinand cont si de durata contractului de leasing.

##### *Leasing operational*

Contractele de leasing in care o portiune semnificativa a riscurilor si beneficiilor asociate proprietatii sunt retinute de locator sunt clasificate ca si contracte de leasing operational, platile aferente unui contract de leasing operational sunt recunoscute ca si cheltuieli in contul de profit si pierdere.

Societatea nu are contracte de leasing in derulare la 31 decembrie 2019 si 31 decembrie 2018.

#### **p) Recunoasterea veniturilor**

##### *Prestarea serviciilor*

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie.

Veniturile din chirii sunt recunoscute in contul de profit si pierdere, pe perioada contractului de inchiriere, conform cu contabilitatea de angajamente.

##### *Vanzarea bunurilor*

Veniturile din vanzarea bunurilor in cursul activitatilor curente sunt evaluate la valoarea justa a contraprestatiei incasate sau de incasat, minus retururi, reduceri comerciale si rabaturi pentru volum.

Veniturile sunt recunoscute atunci cand exista dovezi convingatoare, de regula sub forma unui contract de vanzare executat, iar riscurile si avantajele ce decurg din proprietatea bunurilor sunt transferate in mod semnificativ cumparatorului, recuperarea contraprestatiei este probabila, costurile aferente si retururile posibile de bunuri pot fi estimate credibil, entitatea nu mai este implicata in gestionarea bunurilor vandute, iar marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil.

Reducerile comerciale primite ulterior facturarii, respectiv acordate ulterior facturarii, indiferent de perioada la care se refera, se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terți. In cazul in care reducerile comerciale reprezinta evenimente ulterioare datei bilantului, acestea se inregistreaza la data bilantului in contul 408 "Furnizori-facturi nesosite", respectiv contul 418 "Clienti-facturi de intocmit" si se reflecta in situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea daca sumele respective se cunosc la data bilantului.

Momentul cand are loc transferul riscurilor si beneficiilor variaza in functie de termenii individuali din contractele de vanzare.

#### **r) Rezultatul financiar**

Rezultatul financiar include cheltuielile/veniturile din diferente de curs valutar, dobanda de plata pentru imprumuturi, cat si dobanda de primit pentru conturi curente la banca. Principiul separarii exercitiilor financiare este respectat pentru recunoasterea acestor tipuri de cheltuieli si venituri.

Cheltuielile cu dobandile sunt recunoscute in contul de profit si pierdere in perioada la care se refera.

**s) Instrumente financiare**

Un instrument financiar reprezinta orice contract ce genereaza simultan un activ financiar pentru o entitate si o datorie financiara sau un instrument de capitaluri proprii pentru cealalta entitate.

**t) Impozite si taxe**

Societatea inregistreaza impozit pe veniturile microintreprinderilor in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera.

**u) Utilizarea estimarilor contabile**

Pentru intocmirea situatiilor financiare anuale, conducerea Societatii trebuie sa faca anumite estimari si presupuneri care afecteaza valorile activelor si pasivelor raportate la data bilantului, precum si veniturile si cheltuielile anului current. Valorile reale pot fi diferite fata de aceste estimari.

Estimarile sunt folosite pentru inregistrarea unor elemente precum ajustarea activelor, amortizari, deprecieri, taxe, provizioane si datorii contingente.

Impactul estimarilor asupra situatiilor financiare este calculat dinainte, fiind inclus in calculul rezultatului net pentru:

- Perioada in care are loc revizuirea, in cazul in care aceasta este singura perioada afectata;
- Perioada in care s-a produs schimbarea dar si pentru perioadele urmatoare, in cazul in care si acestea sunt afectate de schimbarea respectiva.

**v) Erori contabile**

Erorile constatate in contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente. Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni si declaratii eronate cuprinse in situatiile financiare ale entitatii pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultand din greseala de a utiliza sau de a nu utiliza informatii credibile care:

- erau disponibile la momentul la care situatiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;
- ar fi putut fi obtinute in mod rezonabil si luate in considerare la intocmirea si prezentarea acelor situatii financiare anuale.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere. Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente se efectueaza pe seama rezultatului reportat. Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corectea, de asemenea, pe seama rezultatului reportat. Totusi, pot fi corectate pe seama contului de profit si pierdere erorile nesemnificative.

Corectarea erorilor aferente exercitiilor financiare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor exercitii. In cazul erorilor aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Informatii comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, sunt prezentate in notele explicative.

In situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 nu sunt prezentate erori contabile.

**x) Parti afiliate si alte parti legate**

Partile sunt considerate afiliate in cazul in care o parte, fie prin actiunile detinute, fie prin drepturile contractuale, relatiile familiale sau altele, are dreptul de a controla in mod direct sau de a influenta in mod semnificativ cealalta parte. Controlul exista atunci cand societatea - mama indeplineste unul din urmatoarele criterii:

- a) detine majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

b) este actionar sau asociat al unei societati iar majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere ale societatii in cauza, care au indeplinit aceste functii in cursul exercitiului financiar, in cursul exercitiului financiar precedent si pana in momentul intocmirii situatiilor financiare anuale, au fost numiti doar ca rezultat al exercitarii drepturilor sale de vot;

c) este actionar sau asociat al societatii si detine singura controlul asupra majoritatii drepturilor de vot ale (actionarilor sau asociatilor), ca urmare a unui acord incheiat cu alti actionari sau asociati;

d) este actionar sau asociat al unei societati si are dreptul de a exercita o influenta dominanta asupra acelei societati, in temeiul unui contract incheiat cu entitatea in cauza sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, daca legislatia aplicabila societatii permite astfel de contracte sau clauze;

e) Societatea-mama detine puterea de a exercita sau exercita efectiv, o influenta dominanta sau control asupra Societatii;

f) este actionar sau asociat al societatii si are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere ale Societatii;

g) Societatea-mama si entitatea afiliata sunt conduse pe o baza unificata de catre Societatea-mama.

O entitate este „legata” de o alta entitate daca:

a) direct sau indirect, prin una sau mai multe entitati controleaza sau este controlata de cealalta entitate ori se afla sub controlul comun al celeilalte entitati (aceasta include societatile-mama, filialele sau filialele membre), are un interes in respectiva entitate, care ii ofera influenta semnificativa asupra acesteia sau detine controlul comun asupra celeilalte entitati;

b) reprezinta o entitate asociata a celeilalte entitati;

c) reprezinta o asociere in participatie in care cealalta entitate este asociat;

d) reprezinta un membru al personalului-cheie din conducere al entitatii sau al societatii-mama a acesteia;

e) reprezinta un membru apropiat al familiei persoanei mentionate la lit. a) sau d);

f) reprezinta o entitate care este controlata, controlata in comun sau influentata semnificativ ori pentru care puterea semnificativa de vot intr-o asemenea entitate este data, direct sau indirect, de orice persoana mentionata la lit. d) sau e); sau

g) entitatea reprezinta un plan de beneficii postangajare pentru beneficiul angajatilor celeilalte entitati sau sau pentru angajatii oricarei entitati legata de o asemenea societate.

Personalul-cheie din conducere reprezintă acele persoane care au autoritatea și responsabilitatea de a planifica, conduce și controla activitățile entității, în mod direct sau indirect, incluzând oricare director (executiv sau altfel) al entității. Membrii apropiați ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate aștepta să influențeze sau să fie influențați de respectiva persoană în relația lor cu entitatea și includ:

a) copiii si sotia sau partenerul de viață al persoanei respective;

b) copiii sotiei sau ai partenerului de viata al persoanei respective; și

c) persoanele aflate în întreținerea persoanei respective sau a sotiei ori a partenerului de viață al acestei persoane.

Astfel, principalele categorii sunt:

- societati afiliate – filiale
- societati cu interese de participare
- directori, membri ai personalului

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

**NOTA 1: Active imobilizate**

| Denumirea elementului de imobilizare                                    | Valoare bruta      |          |                |                |               |                              | Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare) |                |                      |          |           |                                | Valoare contabila neta |                     |
|---|--------------------|----------|----------------|----------------|---------------|------------------------------|--|----------------|----------------------|----------|-----------|--------------------------------|------------------------|---------------------|
|   | Sold la 1 ian 2019 | Cresteri | Reevalua-re    | Reduceri       | Transfer      | Sold la 31 dec 2019          | Sold la 1 ian 2019   | Amortizare     | Reduceri sau reluari | Cedari   | Transfer  | Sold la 31 dec 2019            | Sold la 1 ian 2019     | Sold la 31 dec 2019 |
|   | <b>1</b>           | <b>2</b> | <b>3</b>       | <b>4</b>       | <b>5</b>      | <b>5 = 1 + 2 + 3 - 4 - 5</b> | <b>6</b>   | <b>7</b>       | <b>8</b>             | <b>9</b> | <b>10</b> | <b>11 = 6 + 7 - 8 - 9 - 10</b> | <b>12 = 1 - 6</b>      | <b>13 = 5 - 11</b>  |
| <b>a) Imobilizari necorporale</b>                                       |                    |          |                |                |               |                              |  |                |                      |          |           |                                |                        |                     |
| Chelt.de constituire si dezvoltare, brevete, concesiuni, fond comercial |                    |          |                |                |               |                              |  |                |                      |          |           |                                |                        |                     |
| Alte imobilizari necorporale  | 6.447              |          |                |                |               | 6.447                        | 6.280  | 167            |                      |          |           | 6.447                          | 167                    | -                   |
| Avansuri si imobilizari necorporale in curs                             |                    |          |                |                |               |                              |  |                |                      |          |           |                                |                        |                     |
| <b>Total imobilizari necorporale</b>                                    | <b>6.447</b>       |          |                |                |               | <b>6.447</b>                 | <b>6.280</b>   | <b>167</b>     |                      |          |           | <b>6.447</b>                   | <b>167</b>             | <b>-</b>            |
| <b>b) Imobilizari corporale</b>   |                    |          |                |                |               |                              |  |                |                      |          |           |                                |                        |                     |
| Terenuri si amenajari teren   |                    |          |                |                |               |                              |  |                |                      |          |           |                                |                        |                     |
| Constructii   |                    |          |                |                |               |                              |  |                |                      |          |           |                                |                        |                     |
| Instalatii tehnice si masini  | 292.042            |          |                |                |               | 292.042                      | 225.341  | 21.476         |                      |          |           | 246.817                        | 66.701                 | 45.225              |
| Alte instalatii,utilaje si mobilier                                     | 242.606            |          |                |                |               | 242.606                      | 120.882  | 12.318         |                      |          |           | 133.200                        | 121.724                | 109.406             |
| Investitii imobiliare   | 12.526.775         |          | 279.151        | 324.291        |               | 12.481.635                   |  | 313.038        | 313.038              |          |           |                                | 12.526.775             | 12.481.635          |
| Imobilizari in curs   | 2.231              |          |                |                | 2.231         |                              |  |                |                      |          |           |                                | 2.231                  | -                   |
| Investitii imobiliare in curs   | 17.085             |          |                |                | 17.085        |                              |  |                |                      |          |           |                                | 17.085                 | -                   |
| <b>Total imobilizari corporale</b>                                      | <b>13.080.739</b>  |          | <b>279.151</b> | <b>324.291</b> | <b>19.316</b> | <b>13.016.283</b>            | <b>346.223</b>   | <b>346.832</b> | <b>313.038</b>       |          |           | <b>380.017</b>                 | <b>12.734.516</b>      | <b>12.636.266</b>   |
| <b>c) Imobilizari financ.</b>   |                    |          |                |                |               |                              |  |                |                      |          |           |                                |                        |                     |
| <b>Total</b>  | <b>13.087.186</b>  |          | <b>279.151</b> | <b>324.291</b> | <b>19.316</b> | <b>13.022.730</b>            | <b>352.503</b>   | <b>346.999</b> | <b>313.038</b>       |          |           | <b>386.464</b>                 | <b>12.734.683</b>      | <b>12.636.266</b>   |

**1.1. Imobilizari necorporale** cuprind licente.

**1.2. Imobilizari corporale** cuprind investitii imobiliare, constructii, instalatii tehnice si masini, alte instalatii ,imobilizari corporale in curs si avansuri pentru imobilizari corporale.

**Instalatii tehnice si masini** – valoarea contabila neta a instalatiilor tehnice si a masinilor in sold la 31.12.2019 este de 45.225 RON ( 31 decembrie 2018: 66.701 RON).

**Alte instalatii, utilaje, mobilier** – valoarea contabila neta a altor instalatii, utilaje si mobilier in sold la 31.12.2019 este de 109.406 RON (31.12.2018: 121.724 RON).

**Investitiile imobiliare** – valoarea contabila neta a investitiilor imobiliare in sold la 31 decembrie 2019, este de 12.481.635 RON (31.12.2019: 12.526.775 RON) si cuprind :

**Terenurile** detinute de societate care sunt in suprafata de:

-11.096 mp teren Cluj Napoca si au o valoare de 5.878.539 RON (31 decembrie 2018: 5.689.958 RON).

Valoarea acestora a crescut cu 188.581 RON in urma reevaluarii.

Valoarea terenului include si diferentele din reevaluare aferente anilor 2004, 2007, 2010 ,2013,2017, 2018 si 2019.

**Cladirile** –valoarea contabila neta a cladirilor in sold la 31 decembrie 2019 este de 6.452.266 RON (31 decembrie 2018: 6.670.796 RON) si include diferente din reevaluare aferente anilor 2004, 2007, 2010, 2013, 2017, 2018 si 2019.

Valoarea cladirilor in cursul anului 2019 s-a majorat cu 86.928 RON :

- Rezerve din reevaluare in suma de 86.928 RON.

Valoarea acestora s-a diminuat cu 305.458 RON:

- Scaderea rezervelor din reevaluare la anumite cladiri in suma de 6.423 RON.

- Eliminarea amortizarii din valoarea cladirilor in suma de 299.035 RON.

La data de 31 decembrie 2019 a avut loc o reevaluare a cladirilor apartinand Societatii, de catre SVN RESEARCH & VALUATION ADVISORS, societate agreata ANEVAR in conformitate cu OMFP 1802/2014 si standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR. Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor neta contabile ale elementelor incluse in aceasta categorie la valoarea justa luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata.

**Constructiile speciale-** valoarea contabila neta a constructiilor speciale in sold la 31 decembrie 2019 este de 150.830 RON (31.12.2018: 166.021 RON) si include diferente din reevaluare aferente anilor 2004, 2007, 2010, 2013, 2017, 2018 si 2019.

In cursul anului 2019 valoarea acestora a crescut cu 3.642 RON rezerve din reevaluare si au scazut cu 14.002 RON prin eliminarea amortizarii din valoarea constructiilor speciale in urma reevaluarii, 5 RON diminuare rezerve din reevaluare si 4.826 RON cheltuieli din diferente din reevaluare.

**Imobilizari corporale in curs** –valoarea imobilizarilor corporale in curs la 31 decembrie 2019, este de 0 RON (31.12.2018: 2.231 RON ) suma fiind inregistrata pe cheltuiala.

**Investitii imobiliare in curs** – valoarea investitiilor imobiliare in curs la 31.12.2019, este de 0 RON (31.12.2018: 17.085 RON) suma fiind inregistrata pe cheltuiala.

Reevaluarea imobilizarilor corporale

Ultima reevaluare a terenurilor si cladirilor apartinand Societatii a avut loc la 31.12.2019 si a fost efectuata de catre un expert evaluator agreat ANEVAR, in conformitate cu OMF 1802/2014 si standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR.

La 31 decembrie 2019 Societatea a efectuat evaluarea investitiilor imobiliare care cuprind terenurile, cladirile si constructiile speciale. Societatea a ales ca metoda de reflectare in contabilitate a rezultatelor reevaluarii, anularea amortizarii cumulate pana la data reevaluarii si prezentarea imobilizarilor corporale de natura investitiilor imobiliare la valoarea justa. Surplusul de reevaluare a fost creditat in contul de rezerve din reevaluare in cadrul capitalurilor proprii.

De asemenea a fost intocmit raportul de reevaluare a terenurilor si constructiilor la 31.12.2019, necesar pentru stabilirea impozitelor si taxelor locale incepand cu anul 2020.

**Investitii imobiliare**

**SIFI CJ STORAGE SA**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

|                                       | <b>Investitii imobiliare-total</b> | <b>Terenuri</b> | <b>Cladiri</b> | <b>Constructii speciale</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------------|
| Valoarea bruta                        |                                    |                 |                |                             |
| Sold la 01.01.2019                    | 12.526.775                         | 5.689.958       | 6.670.796      | 166.021                     |
| Cresteri                              | -                                  | -               | -              | -                           |
| Cresteri din reevaluare               | 279.151                            | 188.581         | 86.928         | 3.642                       |
| Scaderi din reevaluare                | 11.254                             | -               | 6.423          | 4.831                       |
| Eliminare amort.cumul.                | 313.037                            | -               | 299.035        | 14.002                      |
| Cedari,transferuri                    | -                                  | -               | -              | -                           |
| Sold la 31.12.2019                    | 12.481.635                         | 5.878.539       | 6.452.266      | 150.830                     |
| <b>Amortizare cumulata</b>            |                                    |                 |                |                             |
| Sold la 01.01.2019                    | -                                  | -               | -              | -                           |
| Amortizare inregistrata in an         | 313.038                            | -               | 299.035        | 14.003                      |
| Reluare amort. Reevaluare             | (313.038)                          | -               | (299.035)      | (14.003)                    |
| Reduceri sau reluari                  | -                                  | -               | -              | -                           |
| Sold la 31.12.2019                    | -                                  | -               | -              | -                           |
| Valoarea contabila neta la 01.01.2019 | 12.526.775                         | 5.689.958       | 6.670.796      | 166.021                     |
| Valoarea contabila neta la 31.12.2019 | 12.481.635                         | 5.878.539       | 6.452.266      | 150.830                     |

Rezerve din reevaluare

Societatea a realizat reevaluarea terenurilor si constructiilor la urmatoarele date: 31 decembrie 2004, 31 decembrie 2007, 31 decembrie 2010, 31 decembrie 2013, 31 decembrie 2017, 31 decembrie 2018 si 31 decembrie 2019. In urma reevaluarilor diferentele s-au inregistrat in contul 105.1 "Rezerve din reevaluare terenuri" in suma de 5.834.677 RON (2018: 5.646.096 RON) si 105.2 "Rezerve din reevaluarea constructiilor" in suma de 6.032.984 RON (2018: 5.948.841 RON).

Deprecierea activelor imobilizate

Conducerea Societatii a revizuit valoarea neta contabila a imobilizarilor corporale si a considerat ca nu este necesara calcularea si inregistrarea de ajustari pentru deprecierea acestor active.

**NOTA 2: Active circulante**

**2.1 Stocuri**

|  | <b>Materii prime si materiale consumabile</b> | <b>Productie in curs de executie</b> | <b>Produse finite si marfuri</b> | <b>Avansuri pt cumparari de stocuri</b> | <b>Total</b> |
|--|---|--------------------------------------|----------------------------------|---|--------------|
| <b>31 decembrie 2019</b>                                       |   |                                      |                                  |   |              |
| Cost   |   |                                      | 232                              |   | 232          |
| Ajustari pt depreciere: stocuri depreciate si cu miscare lenta |   |                                      |                                  |   |              |
| <b>Total</b>   |   |                                      | <b>232</b>                       |   | <b>232</b>   |
| <b>1 ianuarie 2019</b>   |   |                                      |                                  |   |              |
| Cost   |   |                                      | 258                              |   | 258          |
| Ajustari pt depreciere: stocuri depreciate si cu miscare lenta |   |                                      |                                  |   |              |
| <b>Total</b>   |   |                                      | <b>258</b>                       |   | <b>258</b>   |

La 31 decembrie 2019 creantele Societatii sunt dupa cum urmeaza:



**SIFI CJ STORAGE SA**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

|                | Creante   | 1<br>ianuarie<br>2019 | 31<br>decembrie<br>2019 | Termen de lichiditate<br>pentru soldul de la<br>31 decembrie 2019 |                |
|----------------|---|-----------------------|-------------------------|---|----------------|
|                |   |                       |                         | Sub 1 an  | Peste 1 an     |
|                | <b>Creante comerciale</b>   |                       |                         |   |                |
| 1              | Creante comerciale-cu entitatile afiliate /<br>alte parti legate                  |                       |                         |   |                |
| 2              | Creante comerciale –terti   | 303.367               | 321.288                 | 210.375   | 110.913        |
| 3              | <b>Total creante comerciale</b>   | <b>303.367</b>        | <b>321.288</b>          | <b>210.375</b>  | <b>110.913</b> |
| 4              | Ajustari de deprecierepentru creante<br>comerciale                                | (123.768)             | (110.913)               |   | (110.913)      |
| <b>5=3-4</b>   | <b>Creante comerciale, net</b>  | <b>179.599</b>        | <b>210.375</b>          | <b>210.375</b>  |                |
|                | <b>Alte creante si debite</b>   |                       |                         |   |                |
| 6              | Sume de incasat de la entitatile afiliate   |                       |                         |   |                |
| 7              | Sume de incasat de la entitati cu interese<br>de participare si alte parti legate |                       |                         |   |                |
| 8              | Alte creante si debite  | 1.517                 | 4.571                   | 4.571   |                |
| <b>9</b>       | <b>Total alte creante</b>   | <b>1.517</b>          | <b>4.571</b>            | <b>4.571</b>  |                |
| 10             | Ajustari de valoare pentru alte creante   |                       |                         |   |                |
| <b>11=9-10</b> | <b>Alte creante, net</b>  | <b>1.517</b>          | <b>4.571</b>            | <b>4.571</b>  |                |
|                | Capital subscris si nevarsat  |                       |                         |   |                |
|                | <b>Total creante comerciale si alte creante</b>                                   | <b>181.116</b>        | <b>214.946</b>          | <b>214.946</b>  |                |

Soldul contului clienti la 31.12.2019 este 313.302 RON (31 decembrie 2018: 296.253 RON), din care 110.913 RON clienti incerti (31 decembrie 2018: 123.768 RON), pentru care sunt constituite in intregime provizioane pentru deprecierea creantelor si pentru care s-au initiat proceduri legale de recuperare. Diferenta de 202.389 RON (31 decembrie 2018: 172.485 RON) o reprezinta clienti curenti.

Creantele comerciale nu sunt purtatoare de dobanda si au in general, un termen de plata 30 de zile.

De asemenea in cadrul creantelor comerciale sunt cuprinsi furnizori-debitori in suma de 1.332 RON si efecte de primit in suma de 6.654 RON.

In cadrul sumelor incluse pe linia „Alte creante” a fost inclusa o valoare de 4.571 RON (31 decembrie 2018: 1.517 RON) reprezentand creante sociale (3.267 RON), TVA neexigibil pt.facturi TVA la incasare furnizor (318 RON), respectiv debitori diversi (utilitati care urmeaza a fi refacturate in ianuarie 2020- 986 RON).

Linia de alte creante net este detaliata in tabelul urmat:

| Creante                                    | 1 ianuarie<br>2019 | 31 decembrie<br>2019 | Termen de lichiditate |           |             |
|--|--------------------|----------------------|-----------------------|-----------|-------------|
|  |                    |                      | Sub 1 an              | 1 - 5 ani | Peste 5 ani |
| Creante cu actionari                       |                    |                      |                       |           |             |
| Creante cu partile afiliate                |                    |                      |                       |           |             |
| Alte creante cu bugetul statului           | 288                | 3.585                | 3.585                 |           |             |
| Alte creante                               | 1.229              | 986                  | 986                   |           |             |
| <b>Total alte creante</b>                  | <b>1.517</b>       | <b>4.571</b>         | <b>4.571</b>          |           |             |
| Ajustari de valoare pentru alte<br>creante |                    |                      |                       |           |             |
| <b>Alte creante, net</b>                   | <b>1.517</b>       | <b>4.571</b>         | <b>4.571</b>          |           |             |

La 31 decembrie 2019 creantele comerciale indoielnice au o valoare de 110.913 RON (31 decembrie 2018: 123.768 RON) .In cursul anului a fost scos din evidenta un client incert pentru care s-a finalizat procedura falimentului (valoare 12.855 RON).

**SIFI CJ STORAGE SA**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

|                             | 2018           | 2019           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Sold la 1 ianuarie</b>   | <b>123.768</b> | <b>123.768</b> |
| Cresteri in timpul anului   |                |                |
| Sume trecute pe cheltuiala  |                | 12.855         |
| Reversari in timpul anului  |                |                |
| <b>Sold la 31 decembrie</b> | <b>123.768</b> | <b>110.913</b> |

**2.3 Casa si conturi la banci**

|   | Sold la 1 ianuarie<br>2019 | Sold la 31<br>decembrie 2019 |
|---|----------------------------|------------------------------|
| Depozite constituite                      |                            | 2.769.000                    |
| Dobanzi calculate la depozite constituite |                            | 11.790                       |
| Conturi la banci in lei                   | 2.605.348                  | 700.198                      |
| Numerar in casa                           | 4.125                      | 9.922                        |
| Conturi la banci in devize                |                            |                              |
| Sume in curs de decontare                 |                            |                              |
| Avansuri de trezorerie                    |                            |                              |
| Alte echivalente de numerar               |                            |                              |
| <b>Total</b>                              | <b>2.609.473</b>           | <b>3.490.910</b>             |

**NOTA 3: Datorii**

La 31 Decembrie 2019 datoriile Societatii sunt dupa cum urmeaza:

|                | Datorii  | Sold la<br>1 ianuarie<br>2019 | Sold la<br>31 decembrie<br>2019 | Termen de exigibilitate<br>pentru soldul de la<br>31 decembrie 2018 |              |                |
|----------------|--|-------------------------------|---------------------------------|---|--------------|----------------|
|                |  |                               |                                 | Sub<br>1 an   | 1 - 5<br>ani | Peste<br>5 ani |
| 1              | Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni                                   |                               |                                 |   |              |                |
| 2              | Sume datorate institutiilor de credit                                      |                               |                                 |   |              |                |
| 3              | Avansuri incasate in contul comenzilor                                     |                               |                                 |   |              |                |
| 4              | Datorii comerciale - furnizori entitati afiliate si alte parti legate      |                               |                                 |   |              |                |
| 5              | Datorii comerciale - furnizori terti                                       | 19.506                        | 21.530                          | 21.530  |              |                |
| <b>6=3+4+5</b> | <b>Total datorii comerciale</b>  | <b>19.506</b>                 | <b>21.530</b>                   | <b>21.530</b>   |              |                |
| 7              | Efecte de comert de platit   |                               |                                 |   |              |                |
| 8              | Sume datorate entitatilor afiliate   |                               |                                 |   |              |                |
| 9              | Sume datorate entitatilor cu interese de participare si alte parti legate  |                               |                                 |   |              |                |
| 10             | Alte datorii inclusiv datorii fiscale si datorii privind asigurari sociale | 267.691                       | 387.072                         | 387.072   |              |                |
| <b>11</b>      | <b>Total</b>   | <b>287.197</b>                | <b>408.602</b>                  | <b>408.602</b>  |              |                |

Datorii comerciale-furnizori terti reprezinta obligatiile curente aferente activitatii de baza a Societatii la 31 decembrie 2019 sunt de 21.530 RON (31 decembrie 2018: 19.506 RON).

**SIFI CJ STORAGE SA**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

Linia de alte datorii este detaliata in tabelul urmatoar:

| Datorii                      | Sold la<br>1 ianuarie<br>2019 | Sold la<br>31 decembrie<br>2019 | Termen de exigibilitate |           |             |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------|-------------|
|                              |                               |                                 | Sub 1 an                | 1 - 5 ani | Peste 5 ani |
| Salarii si datorii asimilate | 8.581                         | 8.327                           | 8.327                   | -         | -           |
| Datorii catre actionari      | 93.677                        | 132.080                         | 132.080                 | -         | -           |
| Alte taxe                    | 67.014                        | 58.516                          | 58.516                  | -         | -           |
| Alte datorii                 | 98.419                        | 188.149                         | 188.149                 | -         | -           |
| <b>Total</b>                 | <b>267.691</b>                | <b>387.072</b>                  | <b>387.072</b>          | -         | -           |

In cadrul sumelor incluse pe linia „Alte datorii” a fost inclusa o suma de 387.072 RON (31 decembrie 2018: 267.691 RON) care se refera :

- Salarii si conturi asimilate reprezinta drepturile salariale ale lunii decembrie in suma de 7.598 RON (31 decembrie 2018: 7.853 RON) si au fost achitate in luna ianuarie 2020 si garantii materiale ale gestionarilor in suma de 729 RON (31 decembrie 2018: 728 RON).
- Datorii catre actionari reprezinta dividendele de plata catre actionari neridicate la 31 decembrie 2019 in valoare de 132.080 RON (31 decembrie 2018: 93.677 RON).
- Alte taxe reprezinta impozitul pe venitul micro care s-a achitat in ianuarie 2020, TVA aferent lunii decembrie 2019 care s-a achitat in ianuarie 2020, contributi aferente salariilor si impozitul pe salarii aferente lunii decembrie 2019 si achitate in luna ianuarie 2020, sume in curs de clarificare.
- Alte datorii reprezinta garantii clienti aferente contractelor de inchiriere care au crescut fata de anul precedent cu 89.730 RON la 188.149 RON (31 decembrie 2018: 98.419 RON).

**NOTA 4: Provizioane**

La 31 decembrie 2019, respectiv 31 decembrie 2018 Societatea nu avea constituite provizioane pentru riscuri si cheltuieli.

**NOTA 5: Venituri in avans**

Veniturile inregistrate in avans in valoare de 50.298 RON (31 decembrie 2018: 33.754) RON reprezinta chirii incasate in avans, din care:

- 6.211 RON chirie client aferenta lunii ianuarie, februarie 2020.
- 28.133 RON chirie client aferenta perioadei ianuarie-iulie 2020.
- 15.954 RON chirie client aferenta perioadei ianuarie-noiembrie 2020.

**NOTA 6: Capital**

**Capital social**

|  | Sold la<br>1 ianuarie<br>2019 | Sold la<br>31 decembrie<br>2019 |
|--|-------------------------------|---------------------------------|
|  | Numar                         | Numar                           |
| Capital subscris actiuni ordinare      | 445.152                       | 445.152                         |
| Capital subscris actiuni preferentiale | -                             | -                               |
|  | RON                           | RON                             |
| Valoare nominala actiuni ordinare      | 2,50                          | 2,50                            |
| Valoare nominala actiuni preferentiale | -                             | -                               |
|  | RON                           | RON                             |
| Valoare capital social                 | 1.112.880                     | 1.112.880                       |

Notele de la 1 la 11 fac parte integranta din situatiile financiare.

**SIFI CJ STORAGE SA**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

Capitalul social al Societatii, subscris si varsat, are valoarea de 1.112.880 RON si este divizat in 445.152 actiuni cu o valoare nominala de 2,50 RON.

Actiunile Societatii sunt nominative, de valori egale, emise in forma dematerializata si acorda drepturi egale titularilor lor.

Actiunile sunt indivizibile iar societatea recunoaste un reprezentant unic pentru exercitarea drepturilor rezultand dintr-o actiune.

Actiunile sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata si administrata de BVB – Piata AeRO Standard cu simbolul NTEX.

Evidenta actiunilor si actionarilor este tinuta de catre Societatea de registru independent Depozitarul Central S.A. Bucuresti.

**Structura actionariatului**

|                    | <b>Sold la<br/>1 ianuarie<br/>2019</b> | <b>%</b>      | <b>Sold la<br/>31 decembrie<br/>2019</b> | <b>%</b>      |
|--------------------|--|---------------|--|---------------|
| SIF Imobiliare PLC | 1.024.950                              | 92,10         | 1.024.950                                | 92,10         |
| Alti actionari     | 87.930                                 | 7,90          | 87.930                                   | 7,90          |
| <b>Total</b>       | <b>1.112.880</b>                       | <b>100,00</b> | <b>1.112.880</b>                         | <b>100,00</b> |

**Actiuni rascumparabile**

In cursul anului 2015 societatea a rascumparat un numar de 23.977 actiuni , la un pret evaluat de 21,98 RON /actiune, conform Raport de evaluare intocmit de evaluator Alfa Chim Consulting SRL, membru ANEVAR ,in februarie 2015. Astfel contravaloarea totala a actiunilor rascumparate de Societate este in suma de 527.014 RON.

Aceste actiuni au fost rascumparate ca urmare a retragerii din Societate a unui numar de 13 actionari, care nu au fost de acord cu schimbarea obiectului principal de activitate, ca urmare a hotararii AGEA din data de 10 noiembrie 2014 .

Societatea nu a emis obligatiuni in timpul anului incheiat la 31 decembrie 2019 (31 decembrie 2018: nu au fost emise obligatiuni).

**NOTA 7 : Rezerve**

| <b>Denumire element</b>                 | <b>1 ianuarie 2019</b> | <b>31 decembrie 2019</b> |
|---|------------------------|--------------------------|
| Rezerve din reevaluarea terenurilor (i) | 5.646.096              | 5.834.677                |
| Rezerve din reevaluare cladirilor       | 5.948.841              | 6.032.984                |
| Rezerve legale (ii)                     | 234.564                | 234.564                  |
| Alte rezerve                            | 77.290                 | 95.877                   |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>11.906.791</b>      | <b>12.198.102</b>        |

Societatea a realizat reevaluarea terenurilor si constructiilor la urmatoarele date: 31 decembrie 2004, 31 decembrie 2007, 31 decembrie 2010, 31 decembrie 2013, 31 decembrie 2018, 31 decembrie 2018 si 31 decembrie 2019. In urma reevaluarilor, diferentele s-au inregistrat in contul 105.1 "Rezerve din reevaluare terenuri" in suma de 5.834.677 RON (2018: 5.646.096 RON) si 105.2 "Rezerve din reevaluarea constructiilor" in suma de 6.032.984 RON (2018: 5.948.841 RON) .

Rezervele legale la data de 31 decembrie 2019 sunt in suma de 234.564 RON (31 decembrie 2018: 234.564 RON ). Alte rezerve la data de 31 decembrie 2019 sunt in suma de 95.877 RON (31 decembrie 2018: 77.290 RON). Acestea s-au modificat in cursul anului 2019 cu distribuire suplimentare in suma de 18.587 RON din profitul anului 2018 .

**NOTA 8 : Analiza rezultatului din exploatare**

| <b>Indicatorul</b>  | <b>2018</b>      | <b>2019</b>      |
|---|------------------|------------------|
| 1. Cifra de afaceri neta  | 1.861.093        | 2.244.523        |
| 2. Alte venituri din exploatare aferente activitatii de baza        | -                | -                |
| <b>3. Total venituri aferente activitatii de baza (1+2)</b>         | <b>1.861.093</b> | <b>2.244.523</b> |
| <b>4. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (5+6)</b> | <b>687.653</b>   | <b>662.669</b>   |
| 5. Cheltuielile activitatii de baza                                 | 687.653          | 662.669          |
| 6. Cheltuieli indirecte de productie                                | -                | -                |
| <b>7. Rezultatul brut aferent activitatii de baza</b>               | <b>1.173.440</b> | <b>1.581.854</b> |
| 8. Cheltuieli de desfacere  | -                | -                |
| 9. Cheltuieli generale de administratie                             | 326.470          | 346.999          |
| 10. Alte venituri din exploatare                                    | 698              | 1.998            |
| <b>11. Rezultatul din exploatare (7-8-9+10)</b>                     | <b>847.668</b>   | <b>1.236.853</b> |

Din datele prezentate mai sus, cu privire la indicatorii realizați in anul 2019, se desprind următoarele constatări:

- cifra de afaceri aferenta anului 2019 in suma de 2.244.523 lei a crescut cu 20,6 % fata de anul precedent (2018: 1.861.093 lei).

- veniturile din inchirieri aferente anului 2019 in suma de 2.244.483 lei au crescut cu 20,6 % comparativ cu anul precedent (2018: 1.861.093 lei)

- costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (cheltuieli) aferente anului 2019 in suma de 662.669 lei au înregistrat o scadere cu 3,6 % față de anul precedent (2018 : 687.653 lei).

**NOTA 9: Repartizarea profitului**

| <b>Repartizarea Profitului</b>  | <b>Exercitiul financiar 2018</b> | <b>Exercitiul financiar 2019</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Rezultat reportat de repartizat la inceputul exercitiului financiar                     | -                                | -                                |
| Profit net de repartizat  | 842.118                          | 1.229.587                        |
| - rezerva legala  | -                                | -                                |
| - acoperirea pierderii contabile  | -                                | -                                |
| - dividende   | -                                | -                                |
| - alte rezerve  | -                                | -                                |
| Profit nerepartizat, rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul exercitiului financiar | 842.118                          | 1.229.587                        |

In cursul exercitiului financiar 2019 s-a obtinut un profit net de 1.229.587 RON .

Rezultatul reportat de 1.229.587 RON va fi repartizat conform legislatiei in vigoare doar in cadrul A.G.O.A. care va avea loc in 2020.

In cursul exercitiului financiar 2018 s-a obtinut un profit net de 842.118 RON care la 31.12.2018 a avut urmatoarele destinatii:

- rezultat reportat 842.118 RON.

Rezultatul reportat a fost distribuit conform hotararii A.G.O.A. din 23 aprilie 2019 astfel:

- surse proprii de finantare 18.587 RON

- dividende 823.531 RON

**NOTA 10: Informatii privind salariatii, Membrii organelor de administratie, Conducere si supraveghere**

**10.1 Administratorii, directorii si comisia de supraveghere**

Cel mai inalt nivel de autoritate este reprezentat de Adunarea Generala a Actionarilor urmat de Consiliul de Administratie.

In cursul anului 2019 Componenta Consiliului de Administratie a fost:

- Administrare Imobiliare S.A. prin reprezentant legal Tic-Chiliment Valentin - presedinte CA
- Belei Corneliu Victor - membru CA
- Buda Dan Florin - membru CA

Societatea a avut incheiat un contract de administrare (nr. 183/24.04.2014) cu administratorii valabil pana in 06.08.2017. Conform hotararii A.G.O.A. din data de 03.08.2017 s-a hotarat prelungirea mandatelor membrilor Consiliului de Administratie pe o perioada de 4 ani, de la data de 06.08.2017 pana la data de 06.08.2021.

In timpul anului 2019, Societatea a platit urmatoarele indemnizatii membrilor Consiliului de Administratie („C.A.”):

|                            | <b>2018</b>    | <b>2019</b>    |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Membri ai C.A. (PF)        | 41.040         | 41.040         |
| Administrare Imobiliare SA | 117.200        | 134.400        |
| <b>Total</b>               | <b>158.240</b> | <b>175.440</b> |

La 31 decembrie 2019, Societatea nu avea nicio obligatie privind plata pensiilor catre fostii membri ai C.A. In perioada 01.01.2019-31.12.2019, Societatea nu a acordat avansuri si credite directorului si administratorilor societatii.

La data de 31 decembrie 2019, respectiv 31 decembrie 2018, administratorii aveau incheiate contracte de asigurare de raspundere profesionala.

**10.2 Salariati**

Numarul mediu al salariatilor a evoluat dupa cum urmeaza :

|                    | <b>2018</b> | <b>2019</b> |
|--------------------|-------------|-------------|
| Administratori     | 2           | 2           |
| Personal conducere | 1           | 1           |
| Personal operativ  | 6           | 7           |
| <b>TOTAL</b>       | <b>9</b>    | <b>10</b>   |

La 31 decembrie 2019, Societatea avea 8 angajati (31 decembrie 2018: 8 angajati) din care 7 angajati permanenti (cu contract de munca pe perioada nedeterminata), 1 angajat cu contract de mandat (director general) si 2 colaboratori (administratori). Numar mediu de angajati cu contract de munca sau asimilat in anul 2019 a fost de 8 persoane (2018: 7).

In cursul normal al activitatii, Societatea face plati catre institutii ale statului roman in contul pensiilor angajatilor sai. Angajatii Societatii sunt membrii ai planului de pensii ai statului roman. Societatea nu opereaza un plan de beneficii dupa pensionare si nu are ni ci un fel de alte obligatii referitoare la pensii.

Cheltuielile cu salariile si taxele aferente inregistrate in cursul anilor 2018 si 2019 sunt urmatoarele:

**SIFI CJ STORAGE SA**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

|   | <b>2018</b>    | <b>2019</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Cheltuieli cu renumeratiile personalului+administratori PF* | 351.924        | 294.625        |
| Cheltuieli cu asigurarile sociale                           | 11.367         | 8.728          |
| Alte cheltuieli privind personalul (tichete masa)           | 10.395         | 7.078          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>373.686</b> | <b>310.431</b> |

\*Nu cuprinde si indemnizatia AISA

Renumeratia platita angajatilor in anul 2019 a fost in suma de 294.625 RON (2018: 351.924 RON), in aceasta suma sunt incluse si sumele platite administratorilor PF.

## **NOTA 11: Alte informatii**

### **11.1 Principalii indicatori economico-financiari**

#### **11.1.1 Indicatori de lichiditate**

a) Indicatorul lichiditatii curente = active curente / datorii curente

2018:  $2.790.847 / 287.197 = 9,72$

2019:  $3.706.088 / 408.602 = 9,07$

a) Indicatorul lichiditatii imediate (testul acid) = active curente – stocuri / datorii curente

2018:  $2.790.847-258 / 287.197 = 9,72$

2019:  $3.706.088-232 / 408.602 = 9,07$

Indicatorul lichiditatii curente (indicatorul capitalului circulant), respectiv indicatorul lichiditatii imediate (indicatorul test acid) exprima de cate ori se cuprind datoriile curente in activele curente, respectiv in active curente mai putin stocuri.

#### **11.1.2 Indicatori de risc**

a) Indicatorul gradului de indatorare = capital imprumutat / capital angajat

Capital imprumutat = credite peste un an;

Capital angajat = capital imprumutat + capital propriu

2018: nu este cazul, societatea nu are imprumuturi.

2019: nu este cazul, societatea nu are imprumuturi.

b) Indicatorul privind acoperirea dobanzilor = profit inaintea platii dobanzii / cheltuieli cu dobanda

2018 : nu este cazul, societatea nu are imprumuturi.

2019 : nu este cazul, societatea nu are imprumuturi.

Indicatorul privind acoperirea dobanzilor determina de cate ori entitatea poate achita cheltuielile cu dobanda din profitul obtinut.

### 11.1.3 Indicatori de activitate

a) Viteza de rotatie a debitelor clienti =

Sold mediu client

----- x 365

Cifra de afaceri

2018:  $136.003 / 1.861.093 \times 365 = 26,67$  zile

2019:  $204.959 / 2.244.523 \times 365 = 33,33$  zile

b) Viteza de rotatie a creditelor furnizori =

Sold mediu furnizori

----- x 365

Cifra de afaceri

2018:  $66.100 / 1.861.093 \times 365 = 12,96$  zile

2019:  $10.746 / 2.244.523 \times 365 = 1,75$  zile

c) Viteza de rotatie a activelor imobilizate =

Cifra de afaceri

-----

Imobilizari corporale

2018:  $1.861.093 / 12.734.683 = 0,15$

2019:  $2.244.523 / 12.636.266 = 0,18$

d) Viteza de rotatie a activelor totale =

Cifra de afaceri

-----

Total active

2018:  $1.861.093 / 15.534.389 = 0,12$

2019:  $2.244.523 / 16.351.118 = 0,14$

*Viteza de rotatie a debitelor-clienti* exprima numarul de zile pana la data la care debitorii isi achita datoriile catre societate si arata astfel eficacitatea intreprinderii in colectarea creantelor sale.

*Viteza de rotatie a creditelor-furnizori* exprima numarul de zile de creditare pe care societatea il obtine de la furnizorii sai.

*Viteza de rotatie a activelor imobilizate* evalueaza eficienta managementului activelor imobilizate prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate prin exploatarea acestora.

*Viteza de rotatie a activelor totale* evalueaza eficienta managementului activelor totale prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate de activele societatii.

### 11.1.4 Indicatori de profitabilitate

a) Rentabilitatea capitalului angajat = profit inaintea platii dobanzii / capital angajat

Capitalul angajat = Capitalul propriu + Datoriile pe termen lung

2018:  $842.118 / 15.213.438 \times 100 = 5,54$

2019:  $1.229.587 / 15.892.218 \times 100 = 7,74$



Rentabilitatea capitalului angajat reprezinta profitul pe care il obtine entitatea din banii investiti.

b) Marja bruta din vanzari = profit brut din vanzari / cifra de afaceri x 100

2018:  $847.668 / 1.861.093 \times 100 = 45,55 \%$

2019:  $1.236.853 / 2.244.523 \times 100 = 55,11 \%$

Marja bruta din vanzari pe anul 2019 a fost de 55,11 % fata de 45,55 % in anul 2018. Indicatorul exprima rentabilitatea economica a vanzarilor

### 11.1.5 Indicatori privind rezultatul pe actiune

rezultatul pe actiune = profit net / numar actiuni

2018:  $842.118 / 445.152 = 1,89$

2019:  $1.229.587 / 445.152 = 2,76$

## 11.2 Informatii privind relatiile cu entitatile afiliate si alte parti legate

### 11.2.1. Natura tranzactiilor cu entitatile afiliate si alte parti legate

In cursul anului 2019, Societatea a desfasurat tranzactii cu urmatoarele parti afiliate:

| Nume Societate          | Natura relatiei       | Tip Tranzactii | Tara de origine | Sediu social |
|-------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|--------------|
| Administrare Imobiliare | Contract administrare | Datorie        | Romania         | Bucuresti    |

Societatea nu are subunitati cu personalitate juridica.

Societatea nu detine actiuni sau participatii in alte societati comerciale.

In cursul anilor 2018 si 2019 Societatea a desfasurat tranzactii cu parti afiliate din care au fost inregistrate urmatoarele cheltuieli:

#### 11.2.1.1. Achizitii de bunuri si servicii

|  | 2018 | 2019         |
|--|------|--------------|
| Entitati afiliate (servicii asistenta juridica)        | -    | 1.527        |
| Alte parti legate                                      |      |              |
| - societati in care sunt interese de participare       | -    | -            |
| -alte parti legate (e.g. entitati din cadrul grupului) | -    | -            |
| - membri cheie ai personalului de conducere            | -    | -            |
| <b>Total</b>   | -    | <b>1.527</b> |

#### 11.2.1.2. Cheltuieli manageriale

|  | 2018           | 2019           |
|--|----------------|----------------|
| Entitati afiliate (indemnizatii-renumeratie administrator) | 117.200        | 134.400        |
| Alte parti legate  |                |                |
| - societati in care sunt interese de participare           |                |                |
| --alte parti legate (e.g. entitati din cadrul grupului)    |                |                |
| - membri cheie ai personalului de conducere                |                |                |
| <b>Total</b>   | <b>117.200</b> | <b>134.400</b> |

### 11.2.1.3. Imprumuturi acordate

|   | 2018      | 2019 |
|---|-----------|------|
| Entitati afiliate (suma acordata)                   | 1.300.000 | -    |
| Entitati afiliate (dobanda aferenta sumei acordate) | 4.719     | -    |
| <b>Total</b>  | 1.304.719 | -    |

### 11.3. Informatii despre impozitul pe profit si despre impozitul pe veniturile microintreprinderilor

Rezultatul fiscal al exercitiului 2019, conform declaratiei de impozit pe veniturile microintreprinderilor este urmatorul :

|                               | 2018      | 2019      |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Venituri totale               | 1.874.991 | 2.274.804 |
| Venituri care se scad         | 6         | 4.476     |
| Elemente similare veniturilor |           |           |
| Suma impozabila micro         | 1.874.985 | 2.270.328 |
| Impozit micro 1 %             | 18.750    | 22.703    |
| Deducere chelt.sponsorizare   |           |           |
| Impozit profit final          | 18.750    | 22.703    |

Incepand cu anul 2018 societatea a devenit platitoare de impozit pe veniturile microintreprinderilor. Totalul sumei impozabile la 31 decembrie 2019 este de 2.270.328 RON (2018: suma impozabila 1.874.985 RON)

### 11.4. Total vanzari

Piata pe care actioneaza Societatea este cea locala.

#### **Vanzari pe activitati:**

|                          | Vanzari in 2018 | Vanzari in 2019 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Activitate de inchiriere | 1.861.093       | 2.244.483       |
| Comert                   | -               | 40              |
| Cifra de afaceri         | 1.861.093       | 2.244.523       |

### 11.5. Evenimente ulterioare datei bilantului.

Nu au aparut evenimente deosebite care sa influenteze semnificativ situatiile financiare aferente anului 2019.

Declansarea pandemiei virusului Covid 19 în luna martie 2020, constituie evenimentul cu potențial impact semnificativ asupra evolutiei societății în 2020, în condițiile decretării stării de urgență la nivel național și a impunerii unor măsuri restrictive pentru anumite ramuri de activitate din economie.

Societatea va respecta reglementările apărute și va lua propriile măsuri de natură internă pentru a parcurge perioada critică.

### 11.6. Elemente extraordinare si venituri/cheltuieli inregistrate in avans

Societatea inregistreaza ca venituri in avans venituri anticipate din chirie. Contractele de inchiriere incheiate cu unii chiriasi prevad facturarea si plata cu anticipatie a chiriei pentru o anumita perioada (3-12 luni). Societatea inregistreaza ca si cheltuieli in avans asigurarile incheiate.

### **11.7. Cheltuieli cu chirii si leasing**

La 31 decembrie 2019, Societatea nu era parte ca locatar in niciun contract de chirie si leasing .

### **11.8. Cheltuieli de audit si consultanta**

Toate onorariile platite se refera la serviciile de audit asupra situatiilor financiare individuale intocmite de catre Societate in conformitate cu OMF 1802/2014.

Pentru serviciile auditorului financiar in cursul anului 2019 s-au inregistrat cheltuieli in suma de 14.338 RON (31 decembrie 2018: 13.059 RON).

### **11.9. Contingente**

#### **11.9.1. Taxare**

Toate sumele datorate Statului pentru taxe si impozite au fost platite sau inregistrate la data bilantului. Sistemul fiscal din Romania este in curs de consolidare si armonizare cu legislatia europeana, putand exista interpretari diferite ale autoritatilor in legatura cu legislatia fiscala, care pot da nastere la impozite, taxe si penalitati suplimentare. In cazul in care autoritatile statului descopera incalcare ale prevederilor legale din Romania, acestea pot determina dupa caz: confiscarea sumelor in cauza, impunerea obligatiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorari de intarziere (aplicate la sumele de plata efectiv ramase). Prin urmare, sanctiunile fiscale rezultate din incalcare ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de platit catre Stat.

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele, penalitatile si dobanzile penalizatoare, in masura in care este cazul.

In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.

#### **11.9.2. Pretul de transfer**

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”.

Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata” si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata.

#### **11.9.3. Pretentii de natura juridica (inclusiv valoarea estimata)**

La 31 decembrie 2019, respectiv 31 decembrie 2018, Societatea a fost inscrisa la masa credala, urmand ca situatia sa se clarifice la incheierea procedurii falimentului si emiterea hotararilor, la urmatoarele societati aflate in lichidare:

| Debitor           | Dosar          | Instanta              | Procedura                  | Valoare   | Poz. |
|-------------------|----------------|-----------------------|----------------------------|-----------|------|
| MELDIN SRL        | 5269/100/2007  | Trib.Maramures        | faliment, proc insolventei | 1.015,31  | 5    |
| CASA AUGUSTIN SRL | 4460/1285/2011 | Trib.Specializat Cluj | faliment, proc insolventei | 90.219,38 | 37   |

### **11.10. Riscuri financiare**

#### **11.10.1. Riscul ratei dobanzii**

Societatea nu are imprumuturi la 31.12.2019, respectiv la 31.12.2018.

#### **11.10.2. Riscul variatiilor de curs valutar**

Societatea esrte expusa variatiilor cursului de schimb valutar, datorita creantelor si datoriilor denuminate in moneda straina. In acest sens conducerea Societatii depune eforturi in a mentine echilibrul dintre creante si datoriile in valuta.

### **11.10.3. Riscul de credit**

Societatea desfasoara relatii comerciale numai cu terti recunoscuti, care justifica finantarea pe credit. Politica Societatii este ca toti clientii care doresc sa desfasoare relatii comerciale in conditii de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Mai mult decat atat, soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o expunere nesemnificativa a Societatii la riscul unor creante neincasabile.

### **11.10.4. Mediul economic**

In ultimul an, sectorul financiar european s-a confruntat cu o criza a datoriei publice, declansata de dezechilibre fiscale majore si datorii publice mari in cateva tari europene. Temerile actuale, ca deteriorarea conditiilor financiare, ar putea contribui intr-o etapa ulterioara la o diminuare suplimentara a increderii, au determinat un efort comun al guvernelor si bancilor centrale in vederea adoptarii unor masuri speciale pentru a contracara cercul vicios al cresterii aversiunii la risc si pentru a asigura functionarea normala a pietei. Identificarea si evaluarea investitiilor influentate de o piata de creditare lipsita de lichiditati, analiza respectarii contractelor de creditare si a altor obligatii contractuale, evaluarea incertitudinilor semnificative, inclusiv a incertitudinilor legate de capacitatea unei entitati de a continua sa functioneze pentru o perioada rezonabila de timp, toate acestea ridica la randul lor alte provocari.

Debitorii Societatii pot fi afectati de situatii de criza de lichiditate, care i-ar putea impiedica sa-si onoreze datoriile curente. Deteriorarea conditiilor de operare a clientilor ar putea afecta si previziunile conducerii privind fluxurile viitoare de numerar.

Conducerea Societății nu poate estima toate evenimentele care ar putea avea un impact asupra mediului economic din Romania și ulterior ce efect ar putea avea asupra acestor situații financiare.

Continuitatea activității societății reprezintă obiectivul strategic al managementului în contextul pandemiei.

Conducerea societății consideră că societatea este capabilă să își continue activitatea și va adopta măsurile ce se impun pentru a asigura desfășurarea activității atât în perioada de pandemie cât și postpandemie.

## **11.11. Angajamente**

### **11.11.1. Angajamente de capital**

La 31 decembrie 2019, Societatea nu are angajamente .

### **11.11.2. Garantii acordate tertilor**

La data de 31 decembrie 2019, respectiv la 31 decembrie 2018 Societatea nu are garantii acordate.

### **11.11.3. Garantii primite**

In cursul anului 2019 societatea a avut incheiate in medie, lunar, 53 contracte de inchiriere Majoritatea contractelor de inchiriere sunt incheiate pe o perioada de doi ani, in conditiile in care in structura spatiilor inchiriate figureaza: depozite, echipamente telefonie, spatii publicitare si birouri.

Conform clauzelor contractuale, chiriassii au obligatia constituirii unei garantii in majoritate in limita a doua chirii lunare.

## **11.12. Alte cheltuieli de exploatare**

In tabelul de mai jos sunt detaliate alte cheltuieli de exploatare dupa natura acestora:

|   | <b>2018</b> | <b>2019</b> |
|---|-------------|-------------|
| Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal | 22          | -           |
| Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate   | 2.002       | 2.072       |
| Cheltuieli cu primele de asigurare              | 11.270      | 11.628      |
| Cheltuieli privind comisiioanele si onorariile  | 2.072       | 11.549      |
| Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile       | 22.007      | 24.088      |

**SIFI CJ STORAGE SA**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

|  | <b>2018</b>    | <b>2019</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii    | 10.697         | 8.990          |
| Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate   | 4.001          | 3.926          |
| Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti | 162.668        | 182.751        |
| <b>Total</b>                                     | <b>214.739</b> | <b>245.004</b> |

**Administrator,**  
**Presedinte Consiliu de Administratie**  
**Administrare Imobiliare SA**  
prin reprezentant  
Tic-Chiliment Valentin

Intocmit,  
Director Economic  
Misan Calin

**Director General**  
Miclea Carmen

