

SIFI CJ STORAGE S.A.

**SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR
INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020**

**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 - 36

**BILANT la
31 decembrie 2020**

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		1 ianuarie 2020	31 decembrie 2020
A	B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZARI NECORPORALE			
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	-	-
4. Fond comercial	04	-	-
5. Active necorporale de expl.si evaluare a res.minerale	05	-	-
6. Avansuri	06	-	-
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	-	-
II. IMOBILIZARI CORPORALE			
1. Terenuri si constructii	08	0	0
2. Instalatii tehnice si masini	09	45.225	25.235
3. Alte instalatii, utilaje si mobilier	10	109.406	100.641
4. Investitii imobiliare	11	12.481.635	12.530.279
5. Imobilizari corporale in curs de executie	12	-	-
6. Investitii imobiliare in curs de executie	13	-	-
7. Active corporale de expl.sievaluare a res.minerale	14		
8. Active biologice productive	15		
9. Avansuri	16	-	-
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	12.636.266	12.656.155
III. IMOBILIZARI FINANCIARE			
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	-	-
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	-	-
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 07+17+24)	25	12.636.266	12.656.155
B. ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI			
1. Materii prime si materiale consumabile	26		
2. Productia in curs de executie	27		
3. Produse finite si marfuri	28	232	232
4. Avansuri	29		
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	232	232
II. CREANTE			
1. Creante comerciale	31	210.375	372.570
2. Sume de incasat de la entitatile afiliate	32		
3. Sume de incasat de la entitatile controlate in comun	33		
4. Alte creante	34	4.571	5.624
5. Capital subscris si nevarsat	35		

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		1 ianuarie 2020	31 decembrie 2020
A	B	1	2
TOTAL (rd. 31 la 35)	36	214.946	378.194
III. INVESTITII PE TERMEN SCURT			
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate	37		
2. Alte investitii pe termen scurt	38		3.019.097
TOTAL (rd. 37 la 38)	39		3.019.097
IV. CASA SI CONTURI LA BANCII	40	3.490.910	689.240
ACTIVE CIRCULANTE (rd. 30 + 36 + 39 + 40)	41	3.706.088	4.086.763
C. CHELTUIELI IN AVANS (rd.43+44)	42	8.764	8.680
Sume de reluat intr-o per. de pana la 1 an	43	8.764	8.680
Sume de reluat intr-o per. mai mare de 1 an	44		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN			
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	21.530	35.837
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	387.072	287.700
TOTAL (rd. 45 la 52)	53	408.602	323.537
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41 + 42 - 53 - 72)	54	3.255.952	3.736.802
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25 + 54)	55	15.892.218	16.392.957
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN			
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 elementului		Nr. rd.	Sold la:	
			1 ianuarie 2020	31 decembrie 2020
A		B	1	2
	8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale si datoriile privind asigurarile sociale	63	-	232.378
	TOTAL (rd. 56 la 63)	64	-	232.378
				-
H.	PROVIZIOANE			
	1. Provizioane pentru beneficiile angajatilor	65	-	-
	2. Provizioane pentru impozite	66	-	-
	3. Alte provizioane	67	-	-
	TOTAL (rd. 65 la 67)	68	-	-
I.	VENITURI IN AVANS			
	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	50.298	35.104
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	73	50.298	35.104
	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		
	Fond comercial negativ	78		
	TOTAL (rd. 69 + 72+75+78)	79	50.298	35.104
J.	CAPITAL SI REZERVE			
	I. CAPITAL			
	1. Capital subscris varsat	80	1.112.880	1.112.880
	2. Capital subscris nevarsat	81		
	3. Patrimoniul regiei	82		
	4. Patrimoniul instit.nat. de cercetare - dezvoltare	83		
	5. Alte elemente de capitaluri proprii	84		
	TOTAL (rd. 80 la 84)	85	1.112.880	1.112.880
	II. PRIME DE CAPITAL	86		
	III. REZERVE DIN REEVALUARE	87	11.867.661	12.233.417
	IV. REZERVE			
	1. Rezerve legale	88	234.564	234.565
	2. Rezerve statutare sau contractuale	89		
	3. Alte rezerve	90	95.877	123.553
	TOTAL (rd. 88 la 90)	91	330.441	358.118
	Actiuni proprii	92		
	Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	93		
	Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	94		
	V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A)	Sold C		
		95	1.351.649	1.351.649
		Sold D	96	
	VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	Sold C		
		97	1.229.587	1.104.515
		Sold D	98	
			-	-

SIFI CJ STORAGE S.A.**BILANT****pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020***(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		1 ianuarie 2020	31 decembrie 2020
A	B	1	2
Repartizarea profitului	99	-	-
CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 85+86+87+91- 92+93-94+95-96+97-98-99)	100	15.892.218	16.160.579
Patrimoniul public	101	-	-
Patrimoniu privat	102		
CAPITALURI - TOTAL	103	15.892.218	16.160.579

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 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Denumirea indicatorilor		Nr. rd.	Exercitiul financiar	
			2019	2020
A		B	1	2
1.	Cifra de afaceri neta (rd. 02+03-04+05+06)	01	2.244.523	2.344.271
	Productia vanduta	02	2.244.497	2.369.273
	Venituri din vanzarea marfurilor	03	26	-
	Reduceri comerciale acordate	04	-	25.002
	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 Sold D	- -	- -
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	1.988	42.994
	- din care venituri din fondul comercial negativ	14		
	- din care, venituri din subventii pt. investitii	15		
	VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	2.246.511	2.387.265
8.	a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	17	18.606	14.341
	Alte cheltuieli materiale	18	618	245
	b) Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	19	5.146	-
	c) Cheltuieli privind marfurile	20	26	-
	Reduceri comerciale primite	21	-	-
9.	Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	22	310.431	318.264
	a) Salarii si indemnizatii	23	301.703	305.179
	b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	24	8.728	13.085
10.	a) Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale (rd. 26-27)	25	346.999	349.045
	a.1) Cheltuieli	26	346.999	349.045
	a.2) Venituri	27	-	-
	b) Ajustari de valoare privind activele circulante (rd. 29-30)	28	509	253.850
	b.1) Cheltuieli	29	13.364	254.243
	b.2) Venituri	30	12.855	393
11.	Alte cheltuieli de exploatare (rd. 28la 31)	31	327.323	373.794
	11.1. Cheltuieli privind prestatiile externe	32	245.004	296.733
	11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate, chelt.repree.transferuri si contrib.datorate in baza unor actenormative speciale	33	77.493	77.050
	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	-	11
	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 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

	Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar	
			2019	2020
	A	B	1	2
	Ajustari privind provizioanele (rd. 40-41)	39	-	-
	- Cheltuieli	40	-	-
	- Venituri	41	-	-
	CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd. 17 la 20-21+22+25+28+31+39)	42	1.009.658	1.309.539
	PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE			
	- Profit (rd. 16-42)	43	1.236.853	1.077.726
	- 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	15.437	49.322
	- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	48		
14.	Venituri din subventii de exploatare pt.dobanda datorata	49		
15.	Alte venituri financiare	50		
	- din care, venituri din alte imobilizari financiare	51		
	VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 45+47+49+ 50)	52	15.437	49.322
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	-	-
	CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 53+56+ 58)	59	-	-
	PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(A):			
	- Profit (rd. 52-59)	60	15.437	49.322
	- Pierdere (rd. 59-52)	61		
	VENITURI TOTALE (rd. 16+52)	62	2.261.948	2.436.587
	CHELTUIELI TOTALE (rd. 42+59)	63	1.009.658	1.309.539
18.	PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(A):			
	- Profit (rd. 62-63)	64	1.252.290	1.127.048
	- Pierdere (rd. 63-62)	65		
19.	Impozitul pe profit	66		
20.	Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus	67	22.703	22.533

SIFI CJ STORAGE S.A.
CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

	Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar	
			2019	2020
	A	B	1	2
21.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR:			
	- Profit (rd. 64-65-66-67)	68	1.229.587	1.104.515
	- Pierdere (rd. 65+66+67-64)	69		

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 2020
(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	-	-	-	-	-	-
Total capitaluri proprii	15.213.438	2.572.542	842.118	1.893.762	1.887.335	15.892.218

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 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

An 2020

Denumirea elementului	Sold la 1 ianuarie 2020	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2020
		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	11.867.661	365.756	-	-	-	12.233.417
Rezerve legale	234.564	1	-	-	-	234.565
Rezerve statutare sau contractuale						
Alte rezerve	95.877	27.676	-	-	-	123.553
Actiuni proprii						
Rezultat reportat-profit nerepartizat	126.444	1.229.587	1.229.587	1.229.587	1.229.587	126.444
Rezultat reportat reprez surplus din reevaluare	1.225.205	-	-	-	-	1.225.205
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C	1.229.587	1.232.395		1.357.467	1.104.515
	Sold D	-	-	-	-	-
Repartizarea profitului		-				
Total capitaluri proprii	15.892.218	2.855.415	1.229.587	2.587.054	2.587.054	16.160.579

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 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Metoda directa

Denumirea elementului	Exercițiul financiar	
	2019	2020
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare		
Încasări de la clienți	3.389.257	3.136.277
Plăți către furnizori și angajați	-1.745.734	-1.842.107
Dobânzi plătite		
Impozit pe profit sau venit plătit	-21.781	-22.699
Încasări din asigurarea împotriva cutremurelor		
Trezorerie netă din activități de exploatare	1.621.742	1.271.471
Fluxuri de trezorerie din act. de investiție		
Plăți pentru achiziționarea de acțiuni		
Plăți pentru achiziționarea de imobilizări corporale		-3.782
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale		
Dobânzi încasate	3.647	42.014
Dividende încasate		
Trezorerie netă din activități de investiție	3.647	38.232
Fluxuri de trezorerie din act. de finanțare		
Încasări din emisiunea de acțiuni		
Încasări din împrumuturi restituite		
Plăți privind rambursarea împrumuturilor sau împrumut acordat		
Dividende plătite	-743.952	-1.092.276
Trezorerie netă din activități de finanțare	-743.952	-1.092.276
Creșterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie	881.437	217.427
Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar	2.609.473	3.490.910
Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar	3.490.910	3.708.337

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 2020
(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 13 ianuarie 2020, sediul social al Societatii s-a mutat la adresa Bucuresti, sector 2, str. Serghei Vasilievici Rahmaninov nr. 46-48, subsol, camera U12, Romania. Mentionam ca anterior sediul social al Societatii a fost la adresa Bucuresti, sector 1, Calea Floreasca nr.175, et. 7, Camera A11, Romania.

Societatea are deschis un punct de lucru la Cluj Napoca, str. 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 preponderenta, este cea de Inchiriere si subinchiriere de bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, inregistrata in Actul Constitutiv ca activitate principala a Societatii .

La 31 decembrie 2020 Societatea este inregistrata la Registrul Comertului cu numarul J40/13820/2014 (31 decembrie 2019: 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 - 2,50 lei /actiune
- 1 actiune - 1 drept de vot in AGA .

Consiliul de Administratie a avut in 2020 urmatoarea componenta:

- Administrare Imobiliare SA - prin reprezentant Tic-Chiliment Valentin
Presedintele Consiliului de Administratie 01.01-31.12.2020
- Belei Corneliu Victor - Administrator 01.01-31.12.2020
- Buda Dan Florin - Administrator 01.01-31.12.2020

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 2020 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 deprecierilor de valoare a activelor, precum si de toate obligatiile previzibile si de pierderile potentiale 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 2020 corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar 2019.

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,

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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 2019 si 31 decembrie 2020, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
RON/USD	4,2608	3,9660
RON/EUR	4,7793	4,8694

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

d) Situatii comparative

Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2020 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2019.

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/investitii imobiliare

(i) Active proprii

Imobilizarile corporale sunt evidentiata la cost la momentul intrarii in patrimoniu sau la valoare reevaluată, aceasta fiind valoarea justa la data reevaluării, mai puțin orice amortizare cumulată și orice pierderi din depreciere cumulate.

Imobilizarile in curs includ costul constructiei si orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizeaza pe perioada de timp pana cand activele relevante sunt finalizate si puse in functiune. Dupa receptia finala aceste imobilizari in curs vor fi transformate in mijloace fixe sau vor majora valoarea de inventar a unor mijloace fixe deja existente.

Investitiile imobiliare (foste imobilizări corporale) au fost prezentate inițial la cost de achiziție. Ulterior, acestea au fost reevaluate în baza unor hotărâri de guvern (945/1990, 26/1992, 500/1994), prin indexarea costului istoric cu indici prevăzuți de Hotărârile de Guvern.

In vederea prezentarii unei imagini fidele a patrimoniului in bilant, societatea reevalueaza anual activele detinute.

Impactul reevaluării in conformitate cu prevederile OMFP nr. 1802/2014, este reflectat în debitul sau în creditul contului "Rezerve din reevaluare", pe cheltuiala sau venit dupa caz.

Activele care sunt casate sau cesionate sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare.

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 aceste active, 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 investitii imobiliare (imobilizari corporale) pot fi incluse si costurile estimate initial cu demontarea si mutarea acestora 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 imobilizării corporale si de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea si mutarea imobilizării 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 inchiriere, 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.

Investitiile imobiliare de natura terenurilor și clădirilor sunt prezentate în bilanț la valoarea justă reevaluată, mai puțin amortizarea cumulată și pierderile de valoare.

(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 utilizand metoda liniara de amortizare pe durata de functionare a mijloacelor fixe si a componentelor lor, care sunt contabilizate separat.

Duratele de amortizare folosite potrivit Catalog sunt generic urmatoarele:

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Construcții	8 – 60 ani
Instalații tehnice și mașini	4 – 24 ani
Mobilier, aparatura birotică, alte imobilizări	2 – 24 ani

La intrarea in patrimoniu a unui activ se cauta incadrarea corespunzatoare din cadrul Catalogului. In vederea stabilirii duratei de viata in vederea amortizarii, se considera generic centrul intervalului propus in catalog.

(iii) Ajustarea

Pentru spatiile aflate in conservare, ca si pentru spatiile total neinchiriate se inregistreaza deprecierea acestora la nivelul amortizarii lunare.

(iiii) Cedarea si casarea

Un activ este scos 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 acestuia sunt evidentiate distinct veniturile obtinute, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a acestuia 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, trebuie determinate 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

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

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 salariati, institutiile publice (bugete), actionari 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 salariati.

l) Ajustari pentru depreciere si pierderi de valoare

Ajustările pentru depreciere 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 convenite 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 2020 si 31 decembrie 2019.

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 facturării, respectiv acordate ulterior facturării, indiferent de perioada la care se referă, se evidențiază distinct în contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terți. În cazul în care reducerile comerciale reprezintă evenimente ulterioare datei bilantului, acestea se înregistrează la data bilantului în contul 408 "Furnizori-facturi nesosite", respectiv contul 418 "Clienti-facturi de întocmit" si se reflectă în situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea dacă sumele respective se cunosc la data bilantului.

Momentul când are loc transferul riscurilor și beneficiilor variază în funcție de termenii individuali din contractele de vânzare.

Cifra de afaceri realizata de catre societate in anul 2020, in baza contractelor de inchiriere aflate in derulare a fost ajustata cu valoarea reducerilor acordate in vederea sustinerii activitatii partenerilor in perioada de pandemie.

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 dobanzile 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 corecteaza, 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 2020 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;
- 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 2020
(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 2020	Cresteri	Reevaluare	Reduceri	Transfer	Sold la 31 dec 2020	Sold la 1 ian 2020	Amortizare	Reduceri sau reluari	Cedari	Transfer	Sold la 31 dec 2020	Sold la 1 ian 2020	Sold la 31 dec 2020
	1	2	3	4	5	5 = 1 + 2 + 3 - 4 - 5	6	7	8	9	10	11 = 6 + 7 - 8 - 9 - 10	12 = 1 - 6	13 = 5 - 11
a) Imobilizari necorporale														
Chelt.de constituire si dezvoltare, brevete, concesiuni, fond comercial														
Alte imobilizari necorporale	6.447					6.447	6.447					6.447	-	-
Avansuri si imobilizari necorporale in curs														
Total imobilizari necorporale	6.447					6.447	6.447					6.447	-	-
b) Imobilizari corporale														
Terenuri si amenajari teren														
Constructii														
Instalatii tehnice si masini	292.042					292.042	246.817	19.990				266.807	45.225	25.235
Alte instalatii,utilaje si mobilier	242.606	3.178				245.784	133.200	11.943				145.143	109.406	100.641
Investitii imobiliare	12.481.635		365.756	317.112		12.530.279		317.112	317.112			-	12.481.635	12.530.279
Imobilizari in curs														
Investitii imobiliare in curs														
Total imobilizari corporale	13.016.283	3.178	365.756	317.112		13.068.105	380.017	349.045				411.950	12.636.266	12.656.155
c) Imobilizari financ.														
Total	13.022.730	3.178	365.756	317.112		13.074.552	386.464	349.045				418.397	12.636.266	12.656.155

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 31.12.2020 este de 25.235 RON (31 decembrie 2019: 45.225 RON).

Alte instalatii, utilaje, mobilier – valoarea contabila neta a altor instalatii, utilaje si mobilier in sold la 31.12.2020 este de 100.641 RON (31.12.2019: 109.406 RON).

Investitiile imobiliare – valoarea contabila neta a investitiilor imobiliare in sold la 31 decembrie 2020, este de 12.530.279 RON (31.12.2019: 12.481.635 RON) si cuprind :

Terenurile detinute de societate care sunt in suprafata de:

-11.096 mp teren Cluj Napoca si au o valoare de 6.086.750 RON (31 decembrie 2019: 5.878.539 RON).

Valoarea acestora a crescut cu 208.211 RON in urma reevaluarii.

Valoarea terenului include si diferentele din reevaluare aferente anilor 2004, 2007, 2010, 2013, 2017, 2018,2019 si 2020.

Cladirile –valoarea contabila neta a cladirilor in sold la 31 decembrie 2020 este de 6.304.254 RON (31 decembrie 2019: 6.452.266 RON) si include diferente din reevaluare aferente anilor 2004, 2007, 2010, 2013, 2017, 2018, 2019 si 2020.

Valoarea cladirilor in cursul anului 2020 s-a majorat cu 154.968 RON :

- Rezerve din reevaluare in suma de 154.968 RON.

Valoarea acestora s-a micorat cu 302.980 RON:

- Eliminarea amortizarii din valoarea cladirilor in suma de 302.980 RON.

La data de 31 decembrie 2020 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 2020 este de 139.275 RON (31.12.2019: 150.830 RON) si include diferente din reevaluare aferente anilor 2004, 2007, 2010, 2013, 2017, 2018, 2019 si 2020.

In cursul anului 2020 valoarea acestora a crescut cu 2.577 RON rezerve din reevaluare si au scazut cu 14.132 RON prin eliminarea amortizarii din valoarea constructiilor speciale in urma reevaluarii.

Imobilizari corporale in curs –valoarea imobilizarilor corporale in curs la 31 decembrie 2020, este de 0 RON (31.12.2019: 0 RON) suma fiind inregistrata pe cheltuiala.

Investitii imobiliare in curs – valoarea investitiilor imobiliare in curs la 31.12.2020, este de 0 RON (31.12.2019: 0 RON) suma fiind inregistrata pe cheltuiala.

Reevaluarea imobilizarilor corporale

Ultima reevaluare a terenurilor si cladirilor apartinand Societatii a avut loc la 31.12.2020 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 2020 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.

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Investitii imobiliare

	Investitii imobiliare-total	Terenuri	Cladiri	Constructii speciale
Valoarea bruta				
Sold la 01.01.2020	12.481.635	5.878.539	6.452.266	150.830
Cresteri	-	-	-	-
Cresteri din reevaluare	365.756	208.211	154.968	2.577
Scaderi din reevaluare	-	-	-	-
Eliminare amort.cumul.	317.112	-	302.980	14.132
Cedari,transferuri	-	-	-	-
Sold la 31.12.2020	12.530.279	6.086.750	6.304.254	139.275
Amortizare cumulata				
Sold la 01.01.2020	-	-	-	-
Amortizare inregistrata in an	317.112	-	302.980	14.132
Reluare amort. Reevaluare	(317.112)	-	(302.980)	(14.132)
Reduceri sau reluari	-	-	-	-
Sold la 31.12.2020	-	-	-	-
Valoarea contabila neta la 01.01.2020	12.481.635	5.878.539	6.452.266	150.830
Valoarea contabila neta la 31.12.2020	12.530.279	6.086.750	6.304.254	139.275

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, 31 decembrie 2019 si 31 decembrie 2020. In urma reevaluarilor diferentele s-au inregistrat in contul 105.1 "Rezerve din reevaluare terenuri" in suma de 6.042.888 RON (2019: 5.834.677 RON) si 105.2 "Rezerve din reevaluarea constructiilor" in suma de 6.190.529 RON (2019: 6.032.984 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

	Materii prime si materiale consumabile	Productie in curs de executie	Produse finite si marfuri	Avansuri pt cumparari de stocuri	Total
31 decembrie 2020					
Cost			232		232
Ajustari pt depreciere: stocuri depreciate si cu miscare lenta					
Total			232		232
1 ianuarie 2020					
Cost			232		232
Ajustari pt depreciere: stocuri depreciate si cu miscare lenta					
Total			232		232

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

La 31 decembrie 2020 creantele Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Creante	1 ianuarie 2020	31 decembrie 2020	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2020	
				Sub 1 an	Peste 1 an
	Creante comerciale				
1	Creante comerciale-cu entitatile afiliate / alte parti legate				
2	Creante comerciale –terti	321.288	737.333	252.733	484.600
3	Total creante comerciale	321.288	737.333	252.733	484.600
4	Ajustari de deprecierepentru creante comerciale	(110.913)	(364.763)		(364.763)
5=3-4	Creante comerciale, net	210.375	372.570	252.733	119.837
	Alte creante si debite				
6	Sume de incasat de la entitatile afiliate				
7	Sume de incasat de la entitati cu interese de participare si alte parti legate				
8	Alte creante si debite	4.571	5.624	5.624	
9	Total alte creante	4.571	5.624	5.624	
10	Ajustari de valoare pentru alte creante				
11=9-10	Alte creante, net	4.571	5.624	5.624	
	Capital subscris si nevarsat				
	Total creante comerciale si alte creante	214.946	378.194	258.357	119.837

Soldul contului clienti la 31.12.2020 este 616.254 RON (31 decembrie 2019: 313.302 RON), din care 110.520 RON clienti incerti (31 decembrie 2019: 110.913 RON), pentru care sunt constituite in intregime provizioane pentru deprecierea creantelor si pentru care s-au initiat proceduri legale de recuperare. Diferenta de 505.734 RON (31 decembrie 2019: 202.389 RON) o reprezinta clienti curenti.

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

La cursul anului 2020 au fost constituite provizioane pentru clienti curenti in suma de 254.243 RON si au fost reluate provizioane pentru clienti incerti in suma de 393 RON.

De asemenea in cadrul creantelor comerciale sunt cuprinsi furnizori-debitori in suma de 1.242 RON si efecte de primit in suma de 119.837 RON.

In cadrul sumelor incluse pe linia „Alte creante” a fost inclusa o valoare de 5.624 RON (31 decembrie 2019: 4.571 RON) reprezentand creante sociale (4.506 RON), respectiv debitori diversi (utilitati care urmeaza a fi refacturate in ianuarie 2021- 1.118 RON).

Linia de alte creante net este detaliata in tabelul urmator:

Creante	1 ianuarie 2020	31 decembrie 2020	Termen de lichiditate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Creante cu actionari					
Creante cu partile afiliate					
Alte creante cu bugetul statului	3.585	4.506	4.506		
Alte creante	986	1.118	1.118		
Total alte creante	4.571	5.624	5.624		
Ajustari de valoare pentru alte creante					
Alte creante, net	4.571	5.624	5.624		

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

La 31 decembrie 2020 creantele comerciale pentru care s-au constituit provizioane au o valoare de 364.763 RON (31 decembrie 2019: 110.913 RON).

	2019	2020
Sold la 1 ianuarie	123.768	110.913
Cresteri in timpul anului		254.243
Sume trecute pe cheltuiala	12.855	
Reversari in timpul anului		-393
Sold la 31 decembrie	110.913	364.763

2.3 Casa si conturi la banci

	Sold la 1 ianuarie 2020	Sold la 31 decembrie 2020
Obligatiuni		1.500.000
Depozite constituite	2.769.000	1.500.000
Dobanzi calculate la obligatiuni si depozite constituite	11.790	19.097
Conturi la banci in lei	700.198	682.997
Numerar in casa	9.922	6.243
Total	3.490.910	3.708.337

La 31 decembrie 2020, societatea avea achizitionate obligatiuni in valoare de 1.500.000 RON in cadrul unui plasament privat, cu scadenta rascumparare 2021, precum si un depozit bancar in suma de 1.500.000 lei .

NOTA 3: Datorii

La 31 Decembrie 2020 datoriile Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Datorii	Sold la 1 ianuarie 2020	Sold la 31 decembrie 2020	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2020		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 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	21.530	35.837	35.837		
6=3+4+5	Total datorii comerciale	21.530	35.837	35.837		
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	387.072	520.078	287.700	232.378	
11	Total	408.602	555.915	323.537	232.378	

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

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Datoriile comerciale-furnizori terti reprezinta obligatiile curente aferente activitatii de baza a Societatii la 31 decembrie 2020 sunt de 35.837 RON (31 decembrie 2019: 21.530 RON).

Linia de alte datorii este detaliata in tabelul urmatoar:

Datorii	Sold la 1 ianuarie 2020	Sold la 31 decembrie 2020	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Salarii si datorii asimilate	8.327	8.332	8.332	-	-
Datorii catre actionari	132.080	139.182	139.182	-	-
Alte taxe	58.516	63.330	63.330	-	-
Alte datorii	188.149	309.234	76.856	232.378	-
Total	387.072	520.078	287.700	232.378	-

In cadrul sumelor incluse pe linia „Alte datorii” a fost inclusa o suma de 520.078 RON (31 decembrie 2019: 387.072 RON) care se refera :

- Salarii si conturi asimilate reprezinta drepturile salariale ale lunii decembrie in suma de 7.603 RON (31 decembrie 2019: 7.598 RON) si au fost achitate in luna ianuarie 2021 si garantii materiale ale gestionarilor in suma de 729 RON (31 decembrie 2019: 729 RON).
- Datorii catre actionari reprezinta dividendele de plata catre actionari neridicate la 31 decembrie 2020 in valoare de 139.182 RON (31 decembrie 2019: 132.080 RON).
- Alte taxe reprezinta impozitul pe venitul micro care s-a achitat in ianuarie 2021, TVA aferent lunii decembrie 2020 care s-a achitat in ianuarie 2021, contributiile aferente salariilor si impozitul pe salarii aferente lunii decembrie 2020 si achitate in luna ianuarie 2021, sume in curs de clarificare.
- Alte datorii reprezinta garantii clienti aferente contractelor de inchiriere care au crescut fata de anul precedent cu 121.085 RON la 309.234 RON (31 decembrie 2019: 188.149 RON).

NOTA 4: Provizioane

La 31 decembrie 2020, respectiv 31 decembrie 2019 Societatea nu avea constituite provizioane pentru riscuri si cheltuieli.

NOTA 5: Venituri in avans

Veniturile inregistrate in avans in valoare de 35.104 RON (31 decembrie 2019: 50.298) RON reprezinta chirii incasate in avans, din care:

- 6.330 RON chirie client aferenta lunii ianuarie, februarie 2021.
- 28.774 RON chirie client aferenta perioadei ianuarie-iulie 2021.

NOTA 6: Capital

Capital social

	Sold la 1 ianuarie 2020	Sold la 31 decembrie 2020
	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 S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
(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

	Sold la 1 ianuarie 2020	%	Sold la 31 decembrie 2020	%
SIF Imobiliare PLC	1.024.950	92,10	1.024.950	92,10
Alti actionari	87.930	7,90	87.930	7,90
Total	1.112.880	100,00	1.112.880	100,00

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 2020 (31 decembrie 2019: nu au fost emise obligatiuni).

NOTA 7 : Rezerve

Denumire element	1 ianuarie 2020	31 decembrie 2020
Rezerve din reevaluarea terenurilor (i)	5.834.677	6.042.888
Rezerve din reevaluare cladirilor	6.032.984	6.190.529
Rezerve legale (ii)	234.564	234.564
Alte rezerve	95.877	123.554
TOTAL	12.198.102	12.591.535

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, 31 decembrie 2019 si 31 decembrie 2020. In urma reevaluarilor, diferentele s-au inregistrat in contul 105.1 "Rezerve din reevaluare terenuri" in suma de 6.042.888 RON (2019: 5.834.677 RON) si 105.2 "Rezerve din reevaluarea constructiilor" in suma de 6.190.529 RON (2019: 6.032.984 RON) .

Rezervele legale la data de 31 decembrie 2020 sunt in suma de 234.564 RON (31 decembrie 2019: 234.564 RON). Alte rezerve la data de 31 decembrie 2020 sunt in suma de 123.554 RON (31 decembrie 2019: 95.877 RON). Acestea s-au modificat in cursul anului 2020 cu distribuii suplimentare in suma de 27.677 RON din profitul anului 2019 .

NOTA 8 : Analiza rezultatului din exploatare

Indicatorul	2019	2020
1. Cifra de afaceri neta	2.244.523	2.344.271
2. Alte venituri din exploatare aferente activitatii de baza	-	-
3. Total venituri aferente activitatii de baza (1+2)	2.244.523	2.344.271
4. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (5+6)	662.669	960.494
5. Cheltuielile activitatii de baza	662.669	960.494
6. Cheltuieli indirecte de productie	-	-
7. Rezultatul brut aferent activitatii de baza	1.581.854	1.383.777
8. Cheltuieli de desfacere	-	-
9. Cheltuieli generale de administratie	346.999	349.045
10. Alte venituri din exploatare	1.998	42.994
11. Rezultatul din exploatare (7-8-9+10)	1.236.853	1.077.726

Din datele prezentate mai sus, cu privire la indicatorii realizați în anul 2020, se desprind următoarele constatări:

- cifra de afaceri aferenta anului 2020 în suma de 2.344.271 lei a crescut cu 4,4 % fata de anul precedent (2019: 2.244.523 lei).

- veniturile din inchirieri aferente anului 2020 în suma de 2.369.273 lei au crescut cu 5,6 % comparativ cu anul precedent (2019: 2.244.497 lei)

- costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (cheltuieli) aferente anului 2020 în suma de 960.494 lei au înregistrat o crestere cu 44,9 % față de anul precedent (2019 : 662.669 lei).

NOTA 9: Repartizarea profitului

Rezultatul net al exercițiului financiar 2020 a fost de de 1.104.515 lei.

Consiliul de Administrație al societății SIFI CJ STORAGE SA propune Adunării Generale Ordinare a Acționarilor repartizarea profitului net aferent exercițiului financiar 2020, în sumă **1.104.514,51 lei**, pe următoarele destinații:

- lei -

	Repartizare profit net 2020	
1	Rezerve legale 5%, cf L 31/90	0
2	Dividende	1.086.170,88
3	Rezerve pentru cresterea surselor proprii	2008,02
4	Reglementare rezultat 2020	16.335,61
	Total profit net	1.104.514,51

Numar total actiuni = 445.152

Profitul net va fi repartizat conform legislatiei în vigoare doar în cadrul A.G.O.A. care va avea loc în 2021. În cursul exercitiului financiar 2019 s-a obtinut un profit net de 1.229.587 RON care la 31.12.2019 a avut următoarele destinații:

- rezultat reportat 1.229.587 RON.

Rezultatul reportat a fost distribuit conform hotararii A.G.O.A. din 27 aprilie 2020 astfel:

- surse proprii de finantare 27.677 RON

- dividende 1.201.910 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 2020 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 2020, Societatea a platit urmatoarele indemnizatii membrilor Consiliului de Administratie („C.A.”):

	2019	2020
Membri ai C.A. (PF)	41.040	41.040
Administrare Imobiliare SA	134.400	181.200
Total	175.440	222.240

La 31 decembrie 2020, Societatea nu avea nicio obligatie privind plata pensiilor catre fostii membri ai C.A. In perioada 01.01.2020-31.12.2020, Societatea nu a acordat avansuri si credite directorului si administratorilor societatii.

La data de 31 decembrie 2020, respectiv 31 decembrie 2019, administratorii aveau incheiate contracte de asigurare de raspundere profesionala.

10.2 Salariati

Numarul mediu al salariatilor a evoluat dupa cum urmeaza :

	2019	2020
Personal conducere	1	1
Personal operativ	7	7
TOTAL	8	8

La 31 decembrie 2020, Societatea avea 8 angajati (31 decembrie 2019: 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 2020 a fost de 8 persoane (2019: 8).

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 2019 si 2020 sunt urmatoarele:

	2019	2020
Cheltuieli cu renumeratiile personalului+administratori PF*	294.625	296.754
Cheltuieli cu asigurarile sociale	8.728	13.085
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masa)	7.078	8.425
TOTAL	310.431	318.264

*Nu cuprinde si indemnizatia AISA

Renumeratia platita angajatilor in anul 2020 a fost in suma de 296.754 RON (2019: 294.625 RON), in aceasta suma sunt incluse si sumele platite administratorilor PF.

NOTA 11: Alte informatii

11.1 Principali indicatori economico-financiari

11.1.1 Indicatori de lichiditate

a) Indicatorul lichiditatii curente = active curente / datorii curente

2019: $3.706.088 / 408.602 = 9,07$

2020: $4.086.763 / 323.537 = 12,63$

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

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

2020: $4.086.763 - 232 / 323.537 = 12,63$

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

2019: nu este cazul, societatea nu are imprumuturi.

2020: nu este cazul, societatea nu are imprumuturi.

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

2019 : nu este cazul, societatea nu are imprumuturi.

2020 : 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

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

2020: $457.008 / 2.344.271 \times 365 = 71,15$ zile

b) Viteza de rotatie a creditelor furnizori =

Sold mediu furnizori

----- x 365

Cifra de afaceri

2019: $10.746 / 2.244.523 \times 365 = 1,75$ zile
2020: $43.528 / 2.344.271 \times 365 = 7$ zile

c) Viteza de rotatie a activelor imobilizate =

Cifra de afaceri

Imobilizari corporale

2019: $2.244.523 / 12.636.266 = 0,18$
2020: $2.344.271 / 12.656.155 = 0,19$

d) Viteza de rotatie a activelor totale =

Cifra de afaceri

Total active

2019: $2.244.523 / 16.351.118 = 0,14$
2020: $2.344.271 / 16.751.598 = 0,14$

Viteza de rotatie a debitorilor-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 creditorilor-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

2019: $1.229.587 / 15.892.218 \times 100 = 7,74$
2020: $1.104.515 / 16.392.957 \times 100 = 6,74$

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

2019: $1.236.853 / 2.244.523 \times 100 = 55,11$ %
2020: $1.077.726 / 2.344.271 \times 100 = 45,97$ %

Marja bruta din vanzari pe anul 2020 a fost de 45,97 % fata de 55,11 % in anul 2019. Indicatorul exprima rentabilitatea economica a vanzarilor

11.1.5 Indicatori privind rezultatul pe actiune

rezultatul pe actiune = profit net / numar actiuni

2019: $1.229.587 / 445.152 = 2,76$
2020: $1.104.515 / 445.152 = 2,48$

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 2020, 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 2019 si 2020 Societatea a desfasurat tranzactii cu parti afiliate din care au fost inregistrate urmatoarele cheltuieli:

11.2.1.1. Achizitii de bunuri si servicii

	2019	2020
Entitati afiliate (servicii asistenta juridica,chirie,licente,diverse)	1.527	11.055
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	-	
Total	1.527	11.055

11.2.1.2. Cheltuieli manageriale

	2019	2020
Entitati afiliate (indemnizatii-renumeratie administrator)	134.400	181.200
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		
Total	134.400	181.200

11.2.1.3. Imprumuturi acordate

	2019	2020
Entitati afiliate (suma acordata)	-	-
Entitati afiliate (dobanda aferenta sumei acordate)	-	-
Total	-	-

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

Rezultatul fiscal al exercitiului 2020, conform declaratiei de impozit pe veniturile microintreprinderilor este urmatorul :

	2019	2020
Venituri totale	2.274.804	2.436.980
Venituri care se scad	4.476	-
Elemente similare veniturilor		
Suma impozabila micro	2.270.328	2.436.980
Impozit micro 1 %	22.703	24.370
Deducere chelt.sponsorizare,bonificatii		1.837
Impozit venit final	22.703	22.533

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

Incepand cu anul 2018 societatea a devenit platitoare de impozit pe veniturile microintreprinderilor. Totalul sumei impozabile la 31 decembrie 2020 este de 2.436.980 RON (2019: suma impozabila 2.270.328 RON)

11.4. Total vanzari

Piata pe care actioneaza Societatea este cea locala.

Vanzari pe activitati:

	Vanzari in 2019	Vanzari in 2020
Activitate de inchiriere	2.244.483	2.369.273
Comert	40	-
Reduceri comerciale acordate	-	-25.002
Cifra de afaceri	2.244.523	2.344.271

11.5. Evenimente ulterioare datei bilantului.

Nu au aparut evenimente deosebite care sa influenteze semnificativ situatiile financiare aferente anului 2020. Obligatiunile detinute la 31.12.2020, in valoare de 1.500.000 lei, din cadrul unui plasament privat, au fost rascumparate anticipat in ianuarie 2021.

Declansarea pandemiei in luna martie 2020, constituie evenimentul cu potential impact semnificativ asupra evolutiei societatii atat in anul 2020 cat si in anul 2021, in conditiile impunerii unor masuri restrictive pentru anumite ramuri de activitate din economie.

Conducerea societatii considera ca societatea este capabila sa isi continue activitatea si va adopta masurile ce se impun pentru a asigura desfasurarea activitatii.

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 2020, 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 2020 s-au inregistrat cheltuieli in suma de 14.736 RON (31 decembrie 2019: 14.338 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 incalcari 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 2020, respectiv 31 decembrie 2019, 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 31.12.2020, respectiv la 31.12.2019.

11.10.2. Riscul variatiilor de curs valutar

Societatea este expusa variatiilor cursului de schimb valutar, datorita creantelor comerciale calculate functie de cursul valutar. In 2020 evolutia monedei nationale a fost fluctuanta, depreciindu-se fata de euro.

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 increderei, 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 2020, Societatea nu are angajamente .

11.11.2. Garantii acordate tertilor

La data de 31 decembrie 2020, respectiv la 31 decembrie 2019 Societatea nu are garantii acordate.

11.11.3. Garantii primite

In cursul anului 2020 societatea a avut incheiate in medie, lunar, 54 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, chiriasii 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:

	2019	2020
Cheltuieli cu chirii	-	843
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	2.072	2.558
Cheltuieli cu primele de asigurare	11.628	11.509
Cheltuieli privind comisiunile si onorariile	11.549	8.627
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	24.088	37.220
Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	8.990	6.842
Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	3.926	2.948
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	182.751	226.186
Total	245.004	296.733

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

Intocmit,
Director Economic
Misan Calin

Director General
Miclea Carmen