

# **S.C. SIFI CJ LOGISTIC S.A.**

**Situatii financiare**  
**31 decembrie 2018**

**Intocmite in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice 1802/2014  
pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Directivele Europene,  
cu modificarile si completarile ulterioare**

## **Cuprins:**

Declaratie privind responsabilitatea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale

Raportul auditorului independent

Bilantul 5

Contul de profit si pierdere 8

Situatia modificarii capitalului propriu 10

Situatia fluxurilor de numerar 12

Note explicative la situatiile financiare 13

**BILANTUL**

la data de 31 decembrie 2018 (in RON)

	Denumirea elementului	Nr.rd	Nr. nota	Exercitiul financiar	
				31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
	A	B		1	2
<b>A.</b>	<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
<b>I.</b>	<b>IMOBILIZARI NECORPORALE</b>		1		
	1. Cheltuieli de constituire (ct. 201-2801)	1		-	-
	2. Cheltuieli de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	2		-	-
	3. Concesiuni,brevete,licente,marci comerciale,drepturi si active similaresi alte imobilizari necorporale (ct. 205+208-2805-2808-2905-2908)	3		814	326
	4. Fond comercial (ct. 2071-2807-2907)	4		-	-
	5. Avansuri si imobilizari necorporale în curs (ct. 233+234 - 2933)	5		-	-
	<b>TOTAL : (rd.01 la 05)</b>	6		814	326
<b>II.</b>	<b>IMOBILIZARI CORPORALE</b>		1		
	1. Terenuri si constructii (ct.211+212-2811-2812-2911-2912)	7		-	-
	2. Instalatii tehnice si masini (ct.213-2813-2913)	8		71.526	50.456
	3. Alte instalatii, utilaje si mobilier (ct.214-2814-2914)	9		66.983	100.725
	4. Investitii imobiliare (ct.215-2915)	10		30.793.819	30.082.155
	5. Avansuri si imobilizari corporale în curs de exec. (ct.231+232+235-2931)	11		2.463	2.463
	<b>TOTAL (rd 07 la 11)</b>	12		30.934.791	30.235.799
<b>III</b>	<b>IMOBILIZARI FINANCIARE</b>		1		
	1. Actiuni detinute la entitati afiliate (ct.261-2961)	13		-	-
	2. Imprumuturi acordate entitatilor afiliate (ct.2671+2672-2964)	14		-	-
	3. Interese de participare (ct. 263-2962)	15		-	-
	4. Imprumuturi acordate entitatilor pe baza de interese de participare (ct. 2673+2674-2965)	16		-	-
	5. Investitii detinute ca imobilizari (ct. 265-2963)	17		-	-
	6. Alte imprumuturi (ct. 2675+2676+2678+2679-2966-2968)	18		-	-
	<b>TOTAL (rd 13 la 18)</b>	19		-	-
	<b>ACTIVE IMOBILIZATE-TOTAL (rd.06+12+19)</b>	20		30.935.605	30.236.125
<b>B.</b>	<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>				
<b>I.</b>	<b>STOCURI</b>		2		
	1. Materii prime si materiale consumabile (ct.301+302+303+/-308+351+358+381+/-388-391-392- 3951-3958-398)	21		871	871
	2. Productia în curs de executie (ct. 331+332+341+/-3481+3541-393-3941-3952)	22		-	-
	3. Produse finite si marfuri (ct. 345+346+/-348+356+357+361+/-368+371+/-378-3945-3946-3953-3954-3956-3957-396-397-4428)	23		-	-
	4. Avansuri pentru cumparari de stocuri (ct.4091)	24		-	-
	<b>TOTAL(rd.21 la 24)</b>	25		871	871
<b>II.</b>	<b>CREANTE (sume ce urmează a fi încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pt fiecare element</b>		2		
	1. Creante comerciale (ct.2675+2676+2678+2679-2966-2968+4092+411+ 413+418-491)	26		86.926	133.416
	2. Sume de încasat de la entitatile afiliate (ct. 455-495)	27		-	-
	3. Sume de încasat de la entitati pa baza de interese de participare (ct.453-495)	28		-	-
	4. Alte creante (ct.425+4282+431+437+4328+441+4424+4428+444+445+ 446+447+4482+4582+461+473-496+5187)	29		28.833	1.344.291
	5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456-495)	30		-	-
	<b>TOTAL (rd.26 la 30)</b>	31		115.759	1.477.707

**BILANTUL**

la data de 31 decembrie 2018 (in RON) (continuare)

	Denumirea elementului	Nr.rd	Nr. nota	Exercitiul financiar	
				31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
<b>III</b>	<b>INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT</b>				
	1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501-591)	32		-	-
	2. Alte investitii pe termen scurt (ct 505+506+508-595-596-598+5113+5114)	33		-	-
	<b>TOTAL (rd.32+ 33)</b>	34		-	-
<b>IV.</b>	<b>CASA SI CONTURI LA BANCI (ct.5112+512+531+532+541+542)</b>	35	2	1.628.234	657.854
	<b>ACTIVE CIRCULANTE-TOTAL( rd.24+30+33+34)</b>	36		1.744.864	2.136.432
<b>C.</b>	<b>CHELTUIELI ÎN AVANS ( ct.471)</b>	37		9.314	7.034
<b>D.</b>	<b>DATORII : SUMELE CE TREBUIE PLATITE ÎNTR-O PERIOADA DE PÂNĂ LA 1 AN</b>		3		
	1.Împrumuturi din emisiuni de obligatiuni (ct. 161+1681-169)	38		-	-
	2. Sume datorate institutiilor de credit (ct.1621+1622+1624+1625+1627+1628+5191+5192+5198)	39		190.909	79.545
	3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct.419)	40		-	-
	4. Datorii comerciale – furnizori (ct.401+404+408)	41		84.123	81.654
	5. Efecte de comerț de platit (ct.403+405)	42		-	-
	6. Sume datorate entitatilor afiliate (ct.1661+1685+2691+451)	43		-	-
	7. Sume datorate entităților pe baza de intere de participare (ct.1662+1686+2692+4521+4528)	44		-	-
	8. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pentru asigurarile sociale(ct.1623+1626+167+1687+2693+421+423+424+426+427+4281+431+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+455+456+457+4581+462+473+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	45		234.465	220.701
	<b>TOTAL : (rd. 38 la 45)</b>	46		509.497	381.900
<b>E.</b>	<b>ACTIVE CIRCULANTE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE (rd.36+37-46-64)</b>	47		1.244.681	1.761.566
<b>F.</b>	<b>TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.19+46)</b>	48		32.180.286	31.997.691
<b>G.</b>	<b>DATORII :SUMELE CARE TREBUIE PLATITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN</b>		3		
	1. Împrumuturi din emisiuni de obligațiuni (ct.161+1681-169)	49		-	-
	2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct.1621+1622+1624+1625+1627+1682+5191+ 5192+5198)	50		79.546	
	3. Avansuri încasate în cadrul comenzilor (ct.419)	51		-	-
	4. Datorii comerciale (ct. 401+404+408)	52		-	-
	5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403+405)	53		-	-
	6. Sume datorate entităților afiliate(ct. 1661+1685+2691+451)	54		-	-
	7. Sume datorate entităților pe baza de interesele de participare (ct.1663+1686+2692+453)	55		-	-
	8. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pentru asigurarile sociale(ct.1623+1626+167+1687+2693+421+423+424+426+427+4281+431+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+455+456+457+4581+462+473+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	56		114.510	168.538
	<b>TOTAL ( rd.49 la 56)</b>	57		194.056	168.538
<b>H.</b>	<b>PROVIZIOANE</b>		4		
	1. Provizioane pentru pensii și alte obligații similare (ct.1515)	58		-	-
	2 .Provizioane pentru impozite (ct.1516)	59		-	-
	3. Alte provizioane (ct.1511+1512+1513+1514+1518)	60		-	-
	<b>TOTAL PROVIZIOANE (rd:58 la 60)</b>	61		-	-

**BILANTUL**

la data de 31 decembrie 2018 (in RON) (continuare)

	Denumirea elementului	Nr.rd	Nr. nota	Exercitiul financiar	
				31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
<b>I.</b>	<b>VENITURI IN AVANS</b>		5		
	1. Subventii pentru investitii (ct.475)	62		-	-
	2. Venituri inregistrate in avans (ct.472)-total(rd.63+64), din care:	63		-	-
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (ct.472*)	64		-	-
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (ct.472*)	65		-	-
	3. Venituri in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct.478)	66		-	-
	4. Fond comercial negativ (ct.2075)	67		-	-
	<b>TOTAL (rd.62+63+66+67)</b>	68		-	-
<b>J.</b>	<b>CAPITAL ŞI REZERVE</b>				
<b>I.</b>	<b>CAPITAL</b>		6		
	- capital subscris vărsat (ct. 1012)	69		2.464.333	2.464.333
	- capital subscris nevărsat(ct. 1011)	70		-	-
	- patrimoniul regiei (ct. 1015)	71		-	-
	- patrimoniul institutelor nationale de cercetare-dezvoltare (ct.1018)	72		-	-
	<b>TOTAL (rd.69 la 72)</b>	73		2.464.333	2.464.333
<b>II.</b>	<b>PRIME DE CAPITAL (ct. 104)</b>	74		-	-
<b>III</b>	<b>REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)</b>	75	7	29.102.309	28.683.894
<b>IV.</b>	<b>REZERVE</b>		7		
	1. Rezerve legale (ct.1061)	76		227.691	247.669
	2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	77			
	3. Rezerve reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare (ct.1065)	78			
	4 Alte rezerve (ct.1068)	79		72.212	73.610
	<b>TOTAL (rd.76 la 79)</b>	80		299.903	321.279
	Actiuni proprii (ct.109)	81		-	-
	Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct 141)	82		-	-
	Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct 149)	83		-	-
<b>V .</b>	<b>PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A) Sold C (ct.117)</b>	84		-	-
	<b>Sold D (ct.117)</b>	85		130.475	-
<b>VI.</b>	<b>PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI Sold C (ct.121)</b>	86		264.533	379.625
	<b>Sold D (ct.121)</b>	87		-	-
	Repartizarea profitului (ct.129)	88	9	14.373	19.978
	<b>CAPITALURI PROPRII-TOTAL (rd.72+73+74+79-80+81-82+83-84+85-86-87)</b>	89		31.986.230	31.829.153
	Patrimoniul public (ct.1016)	90		-	-
	<b>CAPITALURI -TOTAL (rd.88+89) (rd.47-56-60-61-64-65-66)</b>	91		31.986.230	31.829.153

**Presedinte Consiliu de Administratie**  
**Administrare Imobiliare SA**  
Prin reprezentant  
Țic-Chiliment Valentin

Intocmit  
Director Economic  
Misan Calin

**Director General**  
Miclea Carmen

**CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE**

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 (in RON)

Denumirea elementului	Nr.rd	Nr. nota	Exercitiul financiar	
			2017	2018
1.Cifra de afaceri neta (rd.02+03-04+05+06)	01	8	1.783.876	1.971.042
Productia vanduta (ct. 701+702+703+704+705+706+708)	02		1.783.775	1.971.042
Venituri din vanzarea marfurilor (ct.707)	03		101	-
Reduceri comerciale acordate (ct.709)	04		-	-
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile al căror obiect de activitate îl constituie leasingul ( ct 766*)	05		-	-
Venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06		-	-
2.Venituri aferente costului productiei in curs de executie (ct.711+712)				
Sold C	07		-	-
Sold D	08		-	-
3. Productia realizată de entitate pt scopurile proprii de capitalizare (ct. 721+722)	09		-	-
4. Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale (cont 755)			-	2.600
5. Venituri din productia de investitii imobiliare (ct.725)			-	-
6. Venituri din subventii de exploatare (ct.7412+7413+7414+7415+7416+7417+7419)			-	-
4.Alte venituri din exploatare (ct. 758+7417+7815)	10		2.549	126
- din care, venituri din fondul comercial negativ	11		-	-
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd. 01+07-08+09+10)	12		1.786.425	1.973.768
5.a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile (ct. 601+602-7412)	13		43.550	40.551
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	14		13.682	7.726
b) Alte cheltuieli externe (cu energie si apa) (ct. 605-7413)	15		4.163	4.731
c) Cheltuieli privind marfurile (ct.607)	16		101	6.586
Reduceri comerciale primite (ct.609)	17		-	-
6. Cheltuieli cu personalul (rd.19+20), din care :	18	10	492.314	491.149
a) Salarii si indemnizatii (ct.641+642+643+644-7414)	19		397.320	470.199
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala (ct. 645-7415)	20		94.994	20.950
7.a) Ajustari de valoare privind imobilizarilor corporale si necorporale (rd.22-23)	21		277.574	305.254
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813)	22		322.252	312.487
a.2) Venituri (ct.7813)	23		44.678	7.233
b) Ajustari de valoare privind activelor circulante(rd. 25-26)	24		-928	-7.205
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	25		1.890	3.257
b.2) Venituri (ct.754+7814)	26		2.818	10.462
8.Alte cheltuieli de exploatare (rd.28 la 31)	27		647.303	720.920
8.1. Cheltuieli privind prestatiile externe (ct.611+612+613+614+621+622+623+624+625+626+627+628-7416)	28		526.927	601.038
8.2. Cheltuieli cu alte impozite,taxe si varsaminte asimilate (ct. 635)	29		99.974	99.507
8.3. Alte cheltuieli (ct.651+652+655+658)	30		20.402	20.375
Cheltuieli privind dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile al căror obiect de activitate îl constituie leasingul (ct 666*)	31		-	-
Ajustari privind provizioanele (rd. 33-34)	32		-	-
-Cheltuieli (ct.6812)	33		-	-

**CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE**

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 (in RON) (continuare)

-Venituri (ct.7812)	34		-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd.13 la 16-17+18+21+24+27+32)	35		1.477.759	1.569.712
<b>Denumirea elementului</b>	<b>Nr.rd</b>	<b>Nr. nota</b>	<b>Exercitiul financiar</b>	
			<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE</b>				
- Profit (rd.12-35)	36		<b>308.666</b>	<b>404.056</b>
- Pierdere (rd.35-12)	37		-	-
9.Venituri din interese de participare (ct.7611+7613)	38		-	-
- din care ,veniturile obtinute de la entitatile afiliate	39		-	-
10.Venituri din alte investitii si împrumuturi ce fac parte din activele imobilizate (ct.763)	40		-	-
- din care , veniturile obținute de la entitățile afiliate	41		-	-
11.Venituri din dobânzi (ct.766*)	42		3.492	8.854
- din care , veniturile obținute de la entitățile afiliate	43		-	-
Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768)	44		-	-
VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 38+40+42+44)	45		3.492	8.854
12.Ajustari de valoare privind imobiliarilor financiare si a investitiilor financiare detinute de active circulante (rd.47-48)	46		-	-
Cheltuieli (ct.686)	47		-	-
Venituri (ct.786)	48		-	-
13.Cheltuieli privind dobanzile (ct.666*-7418)	49		18.123	11.528
- din care , cheltuieli obținute de la entitățile afiliate	50		-	-
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	51		6.586	1.820
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 46+49+51)	52		24.709	13.348
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIARA:</b>				
- Profit (rd.45-52)	53		-	-
- Pierdere (rd.52-45)	54		21.217	4.494
<b>14.PROFITUL SAU PIERDEREA CURENTA :</b>				
- Profit (rd.12+45-35-52)	55		<b>287.449</b>	<b>399.562</b>
- Pierdere (rd.35+52-12-45)	56		-	-
15.Venituri extraordinare (ct.771)	57		-	-
16.Cheltuieli extraordinare (ct.671)	58		-	-
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN ACTIVITATEA EXTRAORDINARA</b>				
- Profit (rd.57-58)	59		-	-
- Pierdere (rd.58-57)	60		-	-
VENITURI TOTALE (rd.12+45+57)	61		<b>1.789.917</b>	<b>1.982.622</b>
CHELTUIELI TOTALE (rd.35+52+58)	62		<b>1.502.468</b>	<b>1.583.060</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUTĂ:</b>				
- Profit (rd.61-62)	63		<b>287.449</b>	<b>399.562</b>
- Pierdere (rd.62-61)	64		-	-
18. IMPOZITUL PE PROFIT (CT 691)	65	8	<b>6.353</b>	-
Alte impozite neprevăzute in elementele de mai sus (ct 698)	66		<b>16.563</b>	<b>19.937</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NETA A EXERCITIULUI FINANCIAR :</b>				
- Profit (rd.63-64-65-66)	67		<b>264.533</b>	<b>379.625</b>
- Pierdere (rd.64+65+66-63)	68			---

**CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE**

*pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 (in RON) (continuare)*

---

**Presedinte Consiliu de Administratie**

**Administrare Imobiliare SA**

Prin reprezentant

Țic-Chiliment Valentin

Intocmit

Director Economic

Misan Calin

**Director General**

Miclea Carmen

Bilantul si contul de profit si pierdere aferent anului 2018 au fost aprobate in sedinta CA din data de \_\_.03.2019.



**SITUATIA MODIFICARII CAPITALULUI PROPRIU**  
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 (in RON)

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		2.464.333	-	-	-	-	2.464.333
Rezerve din reevaluare		29.102.309	286.850	-	705.265	-	28.683.894
Rezerve legale		227.691	19.978	19.978	-	-	247.669
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare		-					
Alte rezerve		72.212	1.398	1.398	-	-	73.610
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	<b>Sold C</b>	-	-	-	-	-	-
	<b>Sold D</b>	130.475	277.175	277.175	146.700	146.700	-
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	<b>Sold C</b>	264.533	379.625	379.625	264.533	264.533	379.625
	<b>Sold D</b>	-					
Repartizarea profitului		14.373	19.978	19.978	14.373	14.373	19.978
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b>31.986.230</b>	<b>945.048</b>	<b>658.198</b>	<b>1.102.125</b>	<b>396.860</b>	<b>31.829.153</b>

**Presedinte Consiliu de Administratie**  
**Administrare Imobiliare SA**  
 Prin reprezentant  
 Ţic-Chiliment Valentin

Intocmit  
 Director Economic  
 Misan Calin

**Director General**  
 Miclea Carmen

**SITUATIA MODIFICARII CAPITALULUI PROPRIU**  
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 (in RON)

2017

Denumirea elementului		Sold la 1 ianuarie 2017	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2017
			Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
Capital subscris		2.464.333	-	-	-	-	2.464.333
Rezerve din reevaluare		32.444.647	3.045.239	-	6.387.577	-	29.102.309
Rezerve legale		213.319	14.373	14.373	1	-	227.691
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-	-
Alte rezerve		72.212	-	-	-	-	72.212
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	<b>Sold C</b>	-	-	-	-	-	-
	<b>Sold D</b>	323.002	-	-	192.527	192.527	130.475
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	<b>Sold C</b>	206.113	264.533	264.533	206.113	206.113	264.533
	<b>Sold D</b>	-	-	-	-	-	-
Repartizarea profitului		13.586	14.373	14.373	13.586	13.586	14.373
Total capitaluri proprii		<b>35.064.036</b>	<b>3.309.772</b>	<b>264.533</b>	<b>6.387.578</b>	<b>-</b>	<b>31.986.230</b>

**Presedinte Consiliu de Administratie**  
**Administrare Imobiliare SA**  
 Prin reprezentant  
 Ţic-Chiliment Valentin

Intocmit  
 Director Economic  
 Misan Calin

**Director General**  
 Miclea Carmen

**SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR (metoda directa)**  
 pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2018 (in RON)

Denumirea elementului	Nr. nota	Exercitiul financiar	
		2017	2018
<b>Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei</b>	<b>2</b>	<b>1.242.489</b>	<b>1.628.234</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:</b>			
Incasari de la client, valori de incasat		2.384.533	2.668.681
Plati catre furnizori de bunuri si servicii		-961.251	-1.114.270
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare		-488.053	-486.503
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii		-111.193	-105.998
Dobanzi platite		-22.958	-13.348
Impozit pe profit + TVA platit		-240.842	-270.680
Rambursari sume		14.458	
<b>Trezorerie neta din activitati de exploatare</b>		<b>574.694</b>	<b>677.882</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:</b>			
Plati pentru achizitii de imobilizari corporale			-60.627
Incasari din vinzarea de imobilizari corporale( mf casat dezafectat)			
Dobanzi incasate		1.960	7.685
<b>Trezoreria neta din activitati de investitie</b>		<b>1.960</b>	<b>-52.942</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>			
Incasari din imprumuturi pe termen scurt-lung			
Plata datoriilor aferente imprumuturilor, imprumut acordat		-190.909	-1.490.909
Dividende platite			-104.411
<b>Trezoreria neta din activitati de finantare</b>		<b>-190.909</b>	<b>-1.595.320</b>
<b>Cresterea neta a trezoreiei si echival.de trezorerie</b>		<b>385.745</b>	<b>-970.380</b>
<b>Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei</b>	<b>2</b>	<b>1.628.234</b>	<b>657.854</b>

**Presedinte Consiliu de Administratie**  
**Administrare Imobiliare SA**  
 Prin reprezentant  
 Ţic-Chiliment Valentin

Intocmit  
 Director Economic  
 Misan Calin

**Director General**  
 Miclea Carmen

## **PREZENTAREA SOCIETATII**

Denumirea : **SIFI CJ LOGISTIC SA**  
Sediul social: **Bucuresti, Sector 1, Calea Floreasca nr.175, etaj 7, Camera A7**  
Nr tel/fax: **0264-416663 / 0264-416657**  
CUI: **RO 201624**  
Nr ORC Cluj: **J40/13896/28.11.2014**

SIFI CJ LOGISTIC SA s-a infiintat în anul 1991, conform HG nr.1176/02.11.90 si a legii nr.15/1990 si functioneaza in baza Legii 31/1990 si a actului constitutiv al societatii.

SIFI CJ LOGISTIC SA are in patrimoniu active situate pe 2 amplasamente, dupa cum urmeaza:

- Activ Traian Vuia- Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr.206, suprafata incinta 21.150 mp,
- Activ Cantonului- Cluj-Napoca, str. Cantonului, nr.30, suprafata incinta 95.448mp.

In baza hotararii AGEA din 10.11.2014 societatea Comat Cluj SA si-a schimbat denumirea in SIFI CJ LOGISTIC SA iar sediul social a fost mutat la Bucuresti, sector 1, Calea Floreasca nr.175, et.7 camera A7, inregistrarea la ORC Bucuresti facandu-se cu numarul J40/13896/2014. A fost inregistrat ca punct de lucru, sediul secundar al societatii din Cluj Napoca, str. Traian Vuia, nr. 206.

Piata organizata pe care se tranzactioneaza valori mobiliare: BVB- Piata reglementata ATS, categoria AeRO standard.

Capitalul social subscris si integral varsat: 2.464.332,50 lei.

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

- nr actiuni - 985.733 actiuni, nominative, dematerializate si indivizibile
- valoare nominala - 2,5 lei/ actiune
- 1 actiune - 1 drept de vot in AGA.

In 2018 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

Valoarea totala de piata la 27.12.2018 (data ultimei tranzactii din 2018) este de 6.407.265 lei.

Valoarea de piata a unei actiuni CACU este de 6,50 lei / actiune la data de 27.12.2018 (ultima tranzactie din 2018).

Obiectul principal de activitate inregistrat in Actul Constitutiv al Societatii este reprezentat de: Intermedieri in comerț cu produse diverse. Activitatea preponderenta, cu pondere principala in cifra de afaceri este cea de Inchirirere si subinchiriere de spatii (92% din totalul veniturilor), inregistrata in Actul Constitutiv ca activitate secundara a Societatii.

Consiliul de administratie a avut in 2018 urmatoarea componenta:

- Administrare Imobiliare SA -prin reprezentant Ion Alexandru Sorin:
  - Presedintele Consiliului de Administratie - 01.01-07.03.2018
- prin reprezentant Ţic-Chiliment Valentin:
  - Presedintele Consiliului de Administratie - 08.03-31.12.2018
- Miclea Carmen Tatiana -Director general, administrator-01.01-31.12.2018
- Oradan Schutz Diana -Administrator - 01.01-31.12.2018

## **PRINCIPII, POLITICI SI METODELE CONTABILE**

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

### **1 Principii contabile**

#### Principiul continuitatii activitatii

Se presupune ca Societatea isi va continua in mod normal functionarea intr-un viitor previzibil, fara a intra in imposibilitatea continuarii activitatii sau fara a-si reduce in mod semnificativ activitatea. Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principilui 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.

#### Principiul prudentei

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 2018 corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar 2017.

#### 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.

## **2 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 („LEI”). Elementele incluse in aceste situatii sunt prezentate in lei 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 LEI 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 LEU/USD si LEU/EUR la 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2018, au fost dupa cum urmeaza:

<b>Moneda</b>	<b>31 decembrie 2017</b>	<b>31 decembrie 2018</b>
LEU/USD	3,8915	4,0736
LEU/EUR	4,6597	4,6639

### **c) Bazele contabilitatii**

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

- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata 2008);
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare („OMFP 1802/2014”).

Situatiile financiare cuprind:

- Bilant
- Cont de profit si pierdere
- Situatiile modificarilor capitalului propriu
- Situatiile 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 lei (“LEI”) la cost istoric, cu exceptia situatiilor in care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMFP 1802/2014.

Aceste situatii financiare sunt prezentate in lei (“LEI”) 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 cu modificarile ulterioare.

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

Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2018 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2017.

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 evidentiata la cost, mai putin amortizarea cumulata si pierderile din depreciere, cu exceptia terenurilor si cladirilor care sunt evidentiata la valoarea reevaluatata 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. 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.

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 urmatoarele:

Constructii	8-60 ani
Instalatii tehnice si masini	3-24 ani
Mobilier,aparatura birotica,alte imobilizari	3-24 ani

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 evidentiata 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 (vezi pct.j).

*(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,licente,studii fezabilitate,planuri topo. Acestea sunt amortizate liniar pe o perioada de 3 ani.

**g) Creante comerciale si alte creante**

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor minus ajustarile pentru depreciere pentru sumele necolectabile. 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 pentru debitorii respectivi s-a inchis procedura de faliment si au fost radiati din evidenta Registrului Comertului sau a fost aprobata procedura reorganizarii judiciare.

#### **h) Numerar si echivalente numerar**

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar si conturi la banci.

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

#### **i) 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 nici o 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.

#### **j) 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. Se inregistreaza ajustari pentru deprecierea imobiliarilor corporale aferente activelor aflate in conservare.

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.

#### **k) 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 contabil de la sfarsitul exercitiului financiar 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 urmator 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.

#### **l) Imprumuturi**

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita. Costurile aferente obtinerii imprumuturilor sunt inregistrate la data efectuării platii respectivelor sume.

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 in formularul de bilant contabil in „Sume datorate institutiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

#### **m) 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, liniar pe perioada contractului de leasing.

Societatea nu are contracte de leasing în derulare la 31 decembrie 2018 si 31 decembrie 2017.

#### **n) Recunoasterea veniturilor**

##### *Vânzarea bunurilor*

Veniturile din vânzarea bunurilor în cursul activităților curente sunt evaluate la valoarea justă a contraprestației încasate sau de încasat, minus retururi, reduceri comerciale și rabaturi pentru volum.

Veniturile sunt recunoscute atunci când există dovezi convingătoare, de regulă sub forma unui contract de vânzare executat, iar riscurile și avantajele ce decurg din proprietatea bunurilor sunt transferate în mod semnificativ cumpărătorului, recuperarea contraprestației este probabilă, costurile aferente și retururile posibile de bunuri pot fi estimate credibil, entitatea nu mai este implicată în gestionarea bunurilor vândute, iar mărimea veniturilor poate fi evaluată în 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 bilanțului, acestea se

înregistrează la data bilanțului în contul 408 „Furnizori- facturi nesosite”, respectiv contul 418 „Clienți –facturi de întocmit” și se reflectă în situațiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea dacă sumele respective se cunosc la data bilanțului.

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

#### *Prestarea serviciilor*

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute în perioada în care au fost prestate și în corespondența cu stadiul de execuție.

Veniturile din chirii sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, liniar pe perioada contractului de leasing operational.

#### **o) Rezultatul financiar**

Rezultatul financiar include cheltuielile/veniturile din diferențe de curs valutar, dobânda de plată pentru împrumuturi, cât și dobânda de primit pentru conturi curente la bancă. Principiul necompensării cheltuielilor cu veniturile se aplică pentru recunoașterea acestor tipuri de cheltuieli și venituri.

Cheltuielile cu dobânzile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere în perioada la care se referă.

#### **p) Impozite și taxe**

Societatea a înregistrat impozit pe venituri microintreprindere pentru anul 2018, în conformitate cu legislația română în vigoare la data situațiilor financiare. Datoriile legate de impozite și taxe sunt înregistrate în perioada la care se referă. Pentru exercitiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2018, Societatea a calculat impozitul pe veniturile microintreprinderilor folosind rata de 1% pentru anul 2018, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

#### **q) Utilizarea estimărilor contabile**

Pentru întocmirea situațiilor financiare anuale, conducerea Societății trebuie să facă anumite estimări și presupuneri care afectează valorile activelor și pasivelor raportate la data bilanțului, precum și veniturile și cheltuielile anului curent. Valorile reale pot fi diferite față de aceste estimări.

Estimările sunt folosite pentru înregistrarea unor elemente precum ajustarea activelor, amortizări, deprecieri, taxe, provizioane și datorii contingente.

Impactul estimărilor asupra situațiilor financiare este calculat dinainte, fiind inclus în calculul rezultatului net pentru:

- Perioada în care are loc revizuirea, în cazul în care aceasta este singura perioadă afectată;
- Perioada în care s-a produs schimbarea dar și pentru perioadele următoare, în cazul în care și acestea sunt afectate de schimbarea respectivă.

#### **r) Erori contabile**

Erorile constatate în contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente. Corectarea erorilor se efectuează la data constatării lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni și declarații eronate cuprinse în situațiile financiare ale entității pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultând din greșeala de a utiliza sau de a nu utiliza informații 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 2018 nu sunt prezentate erori contabile.

### **s) 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)
- 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 viată al acestei persoane.

Astfel, principalele categorii sunt:

- societati afiliate – filiale
- societati cu interese de participare
- directori, membri ai personalului cheie din conducere etc

#### **t) Furnizori si alte datorii**

Obligatiile comerciale sunt inregistrate la cost, care reprezinta valoarea obligatiei ce va fi platita in viitor pentru bunurile si serviciile primite, indiferent daca au fost sau nu facturate catre Societate.

Pentru datoriile exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute, eventualele diferente favorabile sau nefavorabile, care rezulta din evaluarea acestora se inregistreaza la venituri sau cheltuieli financiare, dupa caz.

#### **u) Provizioane**

Provizioanele sunt recunoscute in bilant atunci cand pentru Societate se naste o obligatie curenta generata de un eveniment anterior, valoarea obligatiei poate fi estimata in mod credibil si este probabil ca in viitor sa fie necesara consumarea unor resurse economice care sa stinga aceasta obligatie. Provizioanele sunt revizuite la fiecare sfarsit de perioada si ajustate pentru a reflecta estimarea curenta cea mai adecvata. Un provizion va fi recunoscut numai in momentul in care:

- o entitate are o obligatie curenta generata de un eveniment anterior;
- este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia respectiva; si
- poate fi realizata o estimare credibila a valorii obligatiei.

Daca aceste conditii nu sunt indeplinite, nu este recunoscut un provizion in situatiile financiare.

**v) Active si datorii contingente**

Activele contingente sunt active potentiale care apar ca urmare a unor evenimente anterioare datei bilantului si a caror existenta va fi confirmata numai prin aparitia sau neaparitia unuia sau mai multor evenimente viitoare nesigure, care nu pot fi in totalitate sub controlul institutiei de credit.

Activele contingente nu sunt recunoscute in situatiile financiare, deoarece ele nu sunt certe, iar recunoasterea lor ar putea determina recunoasterea unui venit care sa nu se realizeze niciodata.

In cazul in care realizarea unui venit este sigura, activul aferent nu este un activ contingent si trebuie procedat la recunoasterea lui in bilant. Activele contingente sunt evaluate continuu pentru a asigura reflectarea corespunzatoare in situatiile financiare a modificarilor survenite. Daca intrarea de beneficii economice devine certa, activul si venitul corespunzator vor fi recunoscute in situatiile financiare aferente perioadei in care au survenit modificarile.

O datorie contingenta reprezinta o posibila obligatie ce decurge din actiuni anterioare si a carei existenta va fi confirmata numai prin aparitia sau neaparitia unuia sau a mai multor evenimente viitoare care nu pot fi pe deplin controlate de societate, sau o obligatie prezenta ce decurge dintr-o actiune anterioara dar care nu este recunoscuta deoarece:

- i) nu este probabil ca fluxurile de resurse ce atrag beneficii economice sa fie considerate o obligatie;
- ii) valoarea obligatiei nu poate fi calculata suficient de precis.

Datoriile contingente nu sunt recunoscute in bilant dar trebuie cuprinse in notele la situatiile financiare. Datoriile contingente sunt evaluate in mod continuu pentru a se determina daca un flux de resurse ce atrage beneficii economice poate deveni probabil. Daca devine probabil ca un flux de beneficii sa fie necesar pentru un articol tratat anterior ca o datorie contingenta, se va constitui un provizion in situatiile financiare ale perioadei in care apare schimbarea in probabilitate. Societatea nu a inregistrat datorii contingente la data de 31 decembrie 2018, respectiv 31 decembrie 2017.

## Nota 1 Active imobilizate

2018

### Valoare bruta

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta			
	Sold la 1 ianuarie 2018	Cresteri, transferuri	Cedari, transferuri	Sold la 31 decembrie 2018
0	1	2	3	4 = 1+2-3
Imobilizari necorporale	107.251	1	-	107.252
<b>Total imobilizari necorporale</b>	<b>107.251</b>	<b>1</b>	-	<b>107.252</b>
Terenuri	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-
Instal tehnice si masini	394.241	32.273	48.027	378.487
Alte instalatii, utilaje, mobilier	116.880	57.569	-	174.449
Investitii imobiliare	30.793.819	289.450	1.001.114	30.082.155
Imobilizari corporale in curs	-	21.200	21.200	-
Investitii imobiliare in curs	2.463	-	-	2.463
<b>Total imobilizari corporale</b>	<b>31.307.403</b>	<b>400.492</b>	<b>1.070.341</b>	<b>30.637.554</b>
<b>TOTAL</b>	<b>31.414.654</b>	<b>400.493</b>	<b>1.070.341</b>	<b>30.744.806</b>

### Ajustari de valoare

Denumirea activului imobilizat	Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)			
	Sold la 1 ianuarie 2018	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie 2018
0	6	7	8	9 = 6+7-8
Imobilizari necorporale	106.437	489		106.926
<b>Total imobilizari necorporale</b>	<b>106.437</b>	<b>489</b>		<b>106.926</b>
Terenuri	-			
Constructii	-			
Instal tehnice si masini	322.715	21.232	15.916	328.031
Alte instalatii, utilaje, mobilier	49.897	23.827		73.724
Investitii imobiliare	-	282.855	282.855	-
<b>Total imobilizari corporale</b>	<b>372.612</b>	<b>327.914</b>	<b>298.771</b>	<b>401.755</b>
<b>TOTAL</b>	<b>479.049</b>	<b>328.403</b>	<b>298.771</b>	<b>508.681</b>

**Valoare neta contabila**

Denumirea activului imobilizat	Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ianuarie 2018	Sold la 31 decembrie 2018
0	10 = 1-6	11 = 5-9
Imobilizari necorporale	814	326
<b>Total imobilizari necorporale</b>	<b>814</b>	<b>326</b>
Terenuri	-	-
Constructii	-	-
Instal tehnice si masini	71.526	50.456
Alte instal, utilaje, mobilier	66.983	100.725
Investitii imobiliare	30.793.819	30.082.155
Imobilizari corporale in curs	2.463	2.463
<b>Total imobilizari corporale</b>	<b>30.934.791</b>	<b>30.235.799</b>
<b>TOTAL</b>	<b>30.935.605</b>	<b>30.236.125</b>

Soldul contului 235 “Investitii imobiliare in curs de executie” este de 2.463 lei, reprezentand lucrari care vor continua in cursul anului 2019 si vor fi receptionate la finalizare.

De asemenea in cursul anului 2018 pentru mijloacele fixe in conservare (investitii imobiliare-cladiri si constructii speciale) s-au calculat si inregistrat provizioane pentru deprecierea imobilizarilor corporale in valoare de 7.233 lei. Cu ocazia reevaluarii activelor efectuata la data de 31.12.2018, provizioanele pentru deprecierea imobilizarilor corporale aflate in conservare au fost reluate la venituri. Suma care a fost inregistrata ca venituri din provizioane pentru depreciere este de 7.233 lei. Valoarea ajustarilor pentru depreciere la 31 decembrie 2018 este de 0 lei (31 decembrie 2017: 0 lei).

**2017**

**Valoare bruta**

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta			
	Sold la 1 ianuarie 2017	Cresteri, transferuri	Cedari, transferuri	Sold la 31 decembrie 2017
0	1	2	3	4 = 1+2-3
Imobilizari necorporale	107.251	-	-	107.251
<b>Total imobilizari necorporale</b>	<b>107.251</b>	-	-	<b>107.251</b>
Terenuri	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-
Instal tehnice si masini	394.241	-	-	394.241
Alte instal, utilaje, mobilire	116.880	-	-	116.880
Investitii imobiliare	35.426.350	3.045.238	7.677.769	30.793.819



**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 (in RON)

Imobilizari corporale in curs	-	-	-	-
Investitii imobiliare in curs	2.463	-	-	2.463
<b>Total imobilizari corporale</b>	<b>35.939.934</b>	<b>3.045.238</b>	<b>7.677.769</b>	<b>31.307.403</b>
<b>TOTAL</b>	<b>36.047.185</b>	<b>3.045.238</b>	<b>7.677.769</b>	<b>31.414.654</b>

**Ajustari de valoare**

Denumirea activului imobilizat	Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)			
	Sold la 1 ianuarie 2017	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie 2017
0	6	7	8	9 = 6+7-8
Imobilizari necorporale	82.380	24.057	-	106.437
<b>Total imobilizari necorporale</b>	<b>82.380</b>	<b>24.057</b>	-	<b>106.437</b>
Terenuri	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-
Instal tehnice si masini	300.907	21.808	-	322.715
Alte instal, utilaje, mobilier	43.172	6.725	-	49.897
Investitii imobiliare	1.051.986	269.661	1.321.647	-
<b>Total imobilizari corporale</b>	<b>1.396.065</b>	<b>298.194</b>	<b>1.321.647</b>	<b>372.612</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.478.445</b>	<b>322.251</b>	<b>1.321.647</b>	<b>479.049</b>

**Valoare neta contabila**

Denumirea activului imobilizat	Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ianuarie 2017	Sold la 31 decembrie 2017
0	10 = 1-6	11 = 5-9
Imobilizari necorporale	24.871	814
<b>Total imobilizari necorporale</b>	<b>24.871</b>	<b>814</b>
Terenuri	-	-
Constructii	-	-
Instal tehnice si masini	93.334	71.526
Alte instal, utilaje, mobilier	73.708	66.983
Investitii imobiliare	34.374.364	30.793.819
Imobilizari corporale in curs	2.463	2.463
<b>Total imobilizari corporale</b>	<b>34.543.869</b>	<b>30.934.791</b>
<b>TOTAL</b>	<b>34.568.740</b>	<b>30.935.605</b>

**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
*pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 (in RON)*

---

**Imobilizarile necorporale** cuprind licente programe informatice si contabilitate, site propriu, avand la data de 31 decembrie 2018 valoare neta contabila de 326 lei (31 decembrie 2017: 814 lei). De asemenea aici sunt cuprinse si studii fezabilitate, analiza, lucrari cadastrale si topo pentru amplasament Cantonului) in valoare neta de 0 lei la 31 decembrie 2018 (31 decembrie 2017: 0 lei). Amortizarea este inregistrata prin metoda liniara, durata de amortizare este de 3 ani.

**Imobilizarile corporale** cuprind terenuri, constructii, instalatii tehnice si masini.

Terenurile deținute de Societate la 31 decembrie 2018 si 31 decembrie 2017 sunt in suprafata de 116.598 metri pătrați.

La data de 31 decembrie 2018 s-a efectuat reevaluarea terenurilor apartinand Societatii de catre o societate agreata ANEVAR, evaluarea realizandu-se in conformitate cu revederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice 1802/2014 cu modificarile ulterioare precum si in conformitate cu standardele nationale de evaluare ANEVAR.

In urma reevaluarii diferentele din reevaluare inregistrate au fost in suma de 282.073 lei, reprezentand cresteri de valoare. Valoarea terenurilor in sold la data de 31 decembrie 2018 este de 23.645.973 lei (31 decembrie 2017: 23.363.900 lei) si include diferentele din reevaluare aferente anilor 2004, 2007, 2010,2013,2017 si 2018 in suma totala de 23.226.992 lei. Rezervele din reevaluare devin impozabile in momentul vanzarii terenurilor.

De asemenea la data de 31 decembrie 2018 s-a efectuat reevaluarea cladirilor si constructiilor apartinand Societatii de catre o societate agreata ANEVAR, evaluarea realizandu-se in conformitate cu revederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice 1802/2014 cu modificarile ulterioare precum si in conformitate cu standardele nationale de evaluare ANEVAR. In urma reevaluarii, diferentele din reevaluare au fost de 4.777 lei reprezentand cresteri de valoare, respectiv 705.265 lei reprezentand scaderi de valoare inregistrate prin intermediul contului de rezerve din reevaluare (cont 105) De asemenea au existat diferente din reevaluare reprezentand cresteri in suma de 2.600 lei inregistrate ca venituri (cont 755) respectiv scaderi in suma de 20.226 inregistrate ca si cheltuieli (cont 655). Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceasta categorie la valoarea lor justa.

Valoarea cladirilor si constructiilor in sold la data de 31 decembrie 2018 este de 6.436.182 lei (31 decembrie 2017: 7.429.919 lei) si include diferente din reevaluare aferente anilor 2004, 2007, 2010,2013,2017 si 2018 in suma de 5.456.902 lei. Rezervele din reevaluare devin impozabile in momentul scoaterii din evidenta (vanzare, demolare). Defalcat pe cele 2 categorii, soldurile la 31 decembrie 2018 sunt de 5.635.433 lei (cont 215.01-Investitii imobiliare-constructii) respectiv 800.749 lei (cont 215.03-Investitii imobiliare-constructii speciale).

## **NOTA 2 Active circulante**

### **Stocuri**

	<b>Sold la 31.12.2017</b>	<b>Sold la 31.12.2018</b>
Materii prime si materiale consumabile	871	871
Mărfuri	53.313	46.727
Ajustări pentru deprecierea mărfurilor	(53.313)	(46.727)
<b>Total</b>	<b>871</b>	<b>871</b>

---

**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 (in RON)

Mărfurile au ponderea cea mai însemnată în structura stocurilor. Veniturile din vânzarea mărfurilor și ambalajelor reprezintă în prezent pondere mica în cifra de afaceri a societății. Metodele de evaluare a stocurilor au fost prezentate în capitolul privind politicile contabile.

În cursul anului 2018 ajustările pentru deprecierea marfurilor s-au diminuat cu 6.586 lei ca urmare a scoaterii din evidența a marfurilor casate sau sustrate pentru care au fost constituite provizioane în anii precedenți.

**Creante**

**2018**

Creante	Sold la 01.01.2018	Sold la 31.12.2018	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
	0	1	2	3
Clienți și conturi asimilate	205.582	200.970	86.191	114.779
Provizioane depreciere clienți	118.656	114.779	-	114.779
Avansuri furnizori	-	2.493	2.493	-
Alte creante comerciale	-	44.732	-	44.732
<b>Total creante comerciale</b>	<b>86.926</b>	<b>133.416</b>	<b>88.684</b>	<b>44.732</b>
Debitori diversi	24.148	30.667	30.667	-
Decontări în cadrul grupului	-	1.308.726	1.308.726	-
Alte creante în legătură cu bugetul	4.685	4.898	4.898	-
<b>Total alte creante</b>	<b>28.833</b>	<b>1.344.291</b>	<b>1.344.291</b>	<b>-</b>
<b>Total creante</b>	<b>115.759</b>	<b>1.477.707</b>	<b>1.432.975</b>	<b>44.732</b>

**2017**

Creante	Sold la 01.01.2017	Sold la 31.12.2017	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
	0	1	2	3
Clienți și conturi asimilate	184.674	205.582	205.582	-
Provizioane depreciere clienți	120.905	118.656	118.656	-
Avansuri furnizori	-	-	-	-
Alte creante comerciale	-	-	-	-
<b>Total creante comerciale</b>	<b>63.769</b>	<b>86.926</b>	<b>86.926</b>	<b>-</b>
Debitori diversi	25.880	24.148	24.148	-
Decontări în cadrul grupului	-	-	-	-
Alte creante în legătură cu bugetul	19.664	4.685	4.685	-
<b>Total alte creante</b>	<b>45.544</b>	<b>28.833</b>	<b>28.833</b>	<b>-</b>
<b>Total creante</b>	<b>109.313</b>	<b>115.759</b>	<b>115.759</b>	<b>-</b>

Soldul contului clienți la 31 decembrie 2018 este de 200.970 lei (31 decembrie 2017 : 205.582 lei), din care 114.779 lei clienți incerti (31 decembrie 2017 : 118.656 lei), pentru care sunt constituite în întregime provizioane pentru depreciere și pentru care s-au inițiat proceduri legale de recuperare. Diferența de 86.191 lei (31 decembrie 2017 : 86.926 lei) o reprezintă clienții curenți.

### Disponibilitati banesti

RON	31.12.2017	31.12.2018
Cecuri de incasat	36.703	-
Disponibil in cont curent	482.581	653.688
Numerar in casierie	5.695	4.166
Depozit bancar+dobanda	1.101.533	-
Alte valori	1.722	-
<b>Total</b>	<b>1.628.234</b>	<b>657.854</b>

### Cheltuieli in avans

Societatea a efectuat o serie de cheltuieli care acopera si o perioada viitoare. Aceste cheltuieli (asigurari auto, asigurari cladiri, asigurari raspundere civila) sunt repartizate lunar pana la sfarsitul perioadei aferente acestor cheltuieli. La 31 decembrie 2018 soldul acestor cheltuieli este de 7.034 lei (31 decembrie 2017 : 9.314 lei)

### NOTA 3 Datorii

2018

Datorii	Sold la 01.01.2018	Sold la 31.12.2018	Termen de exigibilitate	
			sub 1 an	1-5 ani
	0	1	2	3
Sume datorate institutiilor de credit	270.455	79.545	79.545	-
Cheltuieli inregistrate in avans privind imprumutul datorat institutiilor de credit	-	-	-	-
<b>Total sume datorate institutiilor de credit</b>	<b>270.455</b>	<b>79.545</b>	<b>79.545</b>	<b>-</b>
Imprumuturi de la parti afiliate	-	-	-	-
Dobanzi datorate entitatilor afiliate	-	-	-	-
<b>Total sume datorate partilor afiliate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Furnizori si conturi asimilate	84.123	81.654	81.654	-
Avansuri incasate clienti	-	-	-	-
<b>Total datorii</b>	<b>84.123</b>	<b>81.654</b>	<b>81.654</b>	<b>-</b>
Garantii clienti	268.562	290.353	121.815	168.538
Salarii si conturi asimilate	16.799	18.131	18.131	-
Impozite si taxe	63.614	72.405	72.405	-
Alte datorii	-	8.350	8.350	-
<b>Total alte datorii</b>	<b>348.975</b>	<b>389.239</b>	<b>220.701</b>	<b>168.538</b>
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>703.553</b>	<b>550.438</b>	<b>381.900</b>	<b>168.538</b>

**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 (in RON)

**2017**

Datorii	Sold la 01.01.2017	Sold la 31.12.2017	Termen de exigibilitate	
			sub 1 an	1-5 ani
	0	1	2	3
Sume datorate institutiilor de credit	461.363	270.455	190.909	79.546
Cheltuieli inregistrate in avans privind imprumutul datorat institutiilor de credit	-	-	-	-
<b>Total sume datorate institutiilor de credit</b>	<b>461.363</b>	<b>270.455</b>	<b>190.909</b>	<b>79.546</b>
Imprumuturi de la parti afiliate	-	-	-	-
Dobanzi datorate entitatilor afiliate	-	-	-	-
<b>Total sume datorate partilor afiliate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Furnizori si conturi asimilate	81.074	84.123	84.123	-
Avansuri incasate clienti	77	-	-	-
<b>Total datorii</b>	<b>81.151</b>	<b>84.123</b>	<b>84.123</b>	<b>-</b>
Garantii clienti	264.254	268.562	154.052	114.510
Salarii si conturi asimilate	16.143	16.799	16.799	-
Impozite si taxe	42.659	63.614	63.614	-
Alte datorii	635	-	-	-
<b>Total alte datorii</b>	<b>323.691</b>	<b>348.975</b>	<b>234.465</b>	<b>114.510</b>
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>866.205</b>	<b>703.553</b>	<b>509.497</b>	<b>194.056</b>

In cursul anului 2009 Societatea a incheiat cu Raiffeisen Bank un contract de credit imobiliar in suma de 1.750.000 lei utilizat pentru constructia halei depozitare, girat cu drept de ipoteca asupra unora din activele imobilizate - constructii si teren. Perioada de rambursare a creditului este 25.04.2010-25.05.2019. Pe perioada de rambursare valoarea ratelor este egala, respectiv 190.909 lei / an si dobanda se calculeaza lunar in functie de rata ROBOR la 1 luna. La data de 31.12.2018 societatea mai avea de rambursat suma de 79.545 lei din soldul creditului (31 decembrie 2017: 270.455 lei).

De asemenea Societatea avea incheiat cu Raiffeisen Bank un contract pentru o linie de credit global de exploatare, pentru activitatea curenta, in suma de 350.000 lei girat cu drept de ipoteca asupra unora din activele imobilizate (constructii si teren). Acest contract nu a mai fost prelungit incepand cu data de 08.05.2018.

Obligațiile față de furnizori si clientii creditorii reprezintă obligații curente aferente activitatii de baza a Societatii si la 31 decembrie 2018 sunt in suma de 81.654 lei (31 decembrie 2017: 84.123 lei).

Garantiile clienti reprezinta garantii constituite de catre clienti-chiriasi, acestea crescand la 31 decembrie 2018 la suma de 290.353 lei (31 decembrie 2017: 268.562 lei). Acestea sunt evidentiata separat pentru contracte sub 1 an sau mai mari de 1 an.

Datoriile cu salarii si conturi asimilate reprezintă drepturile salariale ale lunii decembrie 2018 care au fost achitate de Societate în luna ianuarie 2019.

Impozitele si taxele reprezintă impozite si taxe salarii, TVA aferente lunii decembrie 2018 precum si impozit venit micro trim.IV 2018 și au fost achitate de Societate in luna ianuarie 2019 respectiv februarie 2019. In aceasta categorie este cuprinsa si suma de 9.532 lei care reprezinta TVA neexigibil pentru facturi TVA la incasare clienti (cont 4428.02). Alte datorii reprezinta dividende de plata (7.962 lei), respectiv sume in curs de clarificare (388 lei).

## **NOTA 4 Provizioane constituite**

**2018**

<b>Denumirea provizionului</b>	<b>Sold la 1 ianuarie 2018</b>	<b>Transferuri</b>		<b>Sold la 31 decembrie 2018</b>
		<b>In cont</b>	<b>Din cont</b>	
Provizioane pentru impozite	-	-	-	-
Alte provizioane pentru risc si chelt.	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-

**2017**

<b>Denumirea provizionului</b>	<b>Sold la 1 ianuarie 2017</b>	<b>Transferuri</b>		<b>Sold la 31 decembrie 2017</b>
		<b>In cont</b>	<b>Din cont</b>	
Provizioane pentru impozite	-	-	-	-
Alte provizioane pentru risc si chelt.	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-

La 31 decembrie 2004 s-au constituit provizioane pentru clienti incerti. In urma retrarii situatiilor financiare aferente anului 2004 (efectuata in cursul anului 2005 conform legislatiei la acea data privind IFRS) s-a calculat si inregistrat impozitul pe profit amanat aferent respectivei sume.

Tot la data de 31 decembrie 2004 s-a efectuat reevaluarea activelor societatii rezultand o diferenta din reevaluare. In urma retrarii situatiilor financiare aferente anului 2004 (efectuata in cursul anului 2005 conform legislatiei la acea data privind IFRS) s-a calculat si inregistrat impozitul pe profit amanat aferent respectivei sume.

La 1 ianuarie 2006 conform OMFP 1752/2005 contul 441.02 "Impozit pe profit amanat" s-a transformat in contul 151.06 "Provizioane pentru impozit".

De-a lungul anilor 2005-2013, in urma scoaterii din evidenta a clientilor incerti pentru care s-au constituit provizioane in anul 2004, precum si a scoaterii din evidenta a unor active demolate sau retrocedate, soldul contului 151.06 "Provizioane pentru impozit" s-a diminuat.

Pentru o reflectare cat mai fidela a pozitiei financiare, in cursul anului 2016 s-a inregistrat inchiderea contului 151.06 „Provizioane pentru impozite” prin transferul sumei de 1.938.137 lei in contul de rezerve din reevaluare active , respectiv a sumei de 845 lei prin intermediul contului de cheltuieli cu provizioane pentru riscuri si cheltuieli.

## **NOTA 5 Venituri in avans**

Societatea inregistreaza ca venituri in avans veniturile anticipate din inchiriere.

Contractele de inchiriere incheiate cu unii dintre chiriasi pot prevedea facturarea si plata cu anticipatie a chiriei pentru o anumita perioada (3-6 luni).

La data de 31 decembrie 2018 valoarea veniturilor anticipate din inchiriere este de 0 lei (31 decembrie 2017: 0 lei).

## **NOTA 6 Capital**

### **Capital social**

Societate nu a facut obiectul unei fuziuni sau al unei reorganizari semnificative in timpul exercitiului financiar.  
Structura actionariatului la 31 decembrie 2018 este urmatoarea:

	<b>Numar actiuni</b>	<b>Capital social [lei]</b>	<b>%</b>
SIF Imobiliare PLC	835.345	2.088.362,50	84,74
Persoane juridice	1.462	3.655,00	0,15
Persoane fizice	148.926	372.315,00	15,11
<b>TOTAL</b>	<b>985.733</b>	<b>2.464.332,50</b>	<b>100</b>

Structura actionariatului la 31 decembrie 2017 este urmatoarea:

	<b>Numar actiuni</b>	<b>Capital social [lei]</b>	<b>%</b>
SIF Imobiliare PLC	835.345	2.088.362,50	84,74
Persoane juridice	1.462	3.655,00	0,15
Persoane fizice	148.926	372.315,00	15,11
<b>TOTAL</b>	<b>985.733</b>	<b>2.464.332,50</b>	<b>100</b>

La 31 decembrie 2018 capitalul social al Societății are valoarea de 2.464.332,50 lei (31 decembrie 2017 : 2.464.332,50 lei) fiind divizat în 985.733 acțiuni cu valoarea nominală de 2,5 lei.

Acțiunile Societății sunt nominative, de valori egale, emise în formă dematerializată și acordă drepturi egale titularilor lor. Acțiunile sunt indivizibile, iar Societatea recunoaște un reprezentant unic pentru exercitarea drepturilor rezultând dintr-o acțiune.

Acțiunile emise de Societate au fost admise la tranzacționare și sunt listate pe Piata reglementata ATS, categoria AeRO standard a BVB.

Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută de către societatea Depozitarul Central SA București.

In 2018 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

Valoarea totala de piata la 27.12.2018 ( data ultimei tranzactii din 2018) este de 6.407.265 lei.

Valoarea de piata a unei actiuni CACU este de 6,50 lei/ actiune la data de 27.12.2018 ( ultima tranzactie din 2018).

### **Obligațiuni**

La 31 decembrie 2017 si 31 decembrie 2018, Societatea nu detine obligatiuni emise.

## **NOTA 7 Rezerve**

### **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 si 31 decembrie 2018. In urma reevaluarilor diferentele s-au inregistrat in contul 105.01

“Rezerve din reevaluare-active”. Diferentele din reevaluare cumulate pentru activele aflate in patrimoniul Societatii sunt la 31 decembrie 2018 in suma de 28.683.894 lei (31 decembrie 2017: 29.102.309 lei).

Rezervele din reevaluare devin deductibile in momentul scoaterii din evidenta (vanzare, demolare).

### **Rezerve legale**

Societatea constituie anual rezerve legale in procent de 5% din profitul brut. La 31 decembrie 2018 valoarea rezervelor legale constituite este de 247.669 lei (31 decembrie 2017: 227.691 lei).

### **Rezerve reprezentand surplusul realizat din reevaluare**

Societatea avea la inceputul anului 2015 o rezerva reprezentand surplusul realizat din reevaluare in valoare de 27.015 lei. Conform reglementarilor OMFP 1802/2014, aceste rezerve au fost transferate in cursul anului 2015 la rezultat reportat. La 31 decembrie 2018 societatea nu avea rezerve reprezentand surplusul realizat din reevaluare.

### **Alte rezerve**

Societatea avea constituite din anii anteriori alte rezerve in valoare 73.610 lei.

## **NOTA 8 Analiza rezultatului din exploatare**

<b>Indicatorul</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
1. Cifra de afaceri neta	1.783.876	1.971.042
2. Alte venituri din exploatare aferente activitatii de baza	-	-
<b>3. Total venituri aferente activitatii de baza (1+2)</b>	<b>1.783.876</b>	<b>1.971.042</b>
<b>4. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (5+6)</b>	<b>1.200.185</b>	<b>1.264.458</b>
5. Cheltuielile activitatii de baza	1.200.185	1.264.458
6. Cheltuieli indirecte de productie	-	-
<b>7. Rezultatul brut aferent activitatii de baza</b>	<b>583.691</b>	<b>706.584</b>
8. Cheltuieli de desfacere	-	-
9. Cheltuieli generale de administratie	277.574	305.254
10. Alte venituri din exploatare	2.549	2.726
<b>11. Rezultatul din exploatare (7-8-9+10)</b>	<b>308.666</b>	<b>404.056</b>

Din datele prezentate mai sus, cu privire la indicatorii realizați in anul 2018, se desprind următoarele constatări:

-cifra de afaceri aferenta anului 2018 in suma de 1.971.042 lei a crescut cu 10,5 % fata de anul precedent (2017: 1.783.876 lei).

-veniturile din inchirieri aferente anului 2018 in suma de 1.816.712 lei au crescut cu 10,5 % comparativ cu anul precedent (2017: 1.644.608 lei)

-costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate aferente anului 2018 in suma de 1.264.458 lei au înregistrat o crestere cu 5,4 % față de anul precedent (2017 : 1.200.185 lei).



## Reconcilierea intre rezultatul fiscal si cel contabil

Rezultatul fiscal al exercitiului 2018 este urmatorul:

	ianuarie 2017		februarie- decembrie 2017	2018
Venituri totale	142.963	Venituri totale	1.694.450	2.000.316
Cheltuieli totale	116.171	Venituri care se scad	-38.154	-6.586
Profit contabil	26.792	Suma impozabila micro	1.656.296	1.993.730
Deduceri	-1.340			
Cheltuieli nedeductibile	14.253			
Elemente similare veniturilor	-			
Venituri neimpozabile	-			
Pierdere fiscala an precedent	-			
Profit fiscal	39.705			
Impozit profit 16%	6.353	Impozit micro 1%	16.563	19.937
Deducere chelt.sponsorizare	-			
Impozit profit final	6.353	Impozit micro final	16563	19.937

Incepand cu februarie 2017 Societatea a trecut de la impozit profit la impozit pe veniturile microintreprinderilor.

## NOTA 9 Repartizarea profitului

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 Societatea a inregistrat un profit contabil de 379.625 lei (31 decembrie 2017: 264.533 lei)

	Exercitiul financiar	
	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
<b>A. PROFIT NET DE REPARTIZAT</b>	<b>264.533</b>	<b>379.625</b>
- rezerve legale	14.372	19.978
- acoperirea pierderilor din perioada anterioara	-	-
<b>B. PROFIT NEREPARTIZAT</b>	<b>250.161</b>	<b>359.647</b>

Conform hotararii AGOA din 26 aprilie 2018 profitul inregistrat in cursul anului 2017 a fost repartizat ca rezerva legala (14.372 lei), pentru acoperirea pierderilor inregistrate in anii anteriori (130.475 lei), dividende (118.288 lei), alte rezerve (1.398 lei).

Societatea a incheiat activitatea anului 2018 cu un profit net de 379.625 lei, din care 19.978 lei s-a repartizat ca rezerva legala, conform Legii 31/1990, iar suma de 359.647 lei reprezentand profit nerepartizat.

Conducerea Societatii propune ca profitul nerepartizat la 31 decembrie 2018 sa fie repartizat ca dividende (354.864 lei), respectiv rezerve pentru cresterea surselor proprii (4.783 lei).

## NOTA 10 Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie, conducere si de supraveghere

Informatii privind salariatii	2017	2018
Cheltuieli cu remuneratiile personalului+administratorilor	541.212	704.921
Cheltuieli privind asigurarile si protectia sociala	94.994	20.950
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masa)	19.829	18.394
<b>TOTAL</b>	<b>656.035</b>	<b>744.265</b>

Remuneratia platita angajatilor in anul 2018 a fost in suma de 451.805 lei (2017: 377.491 lei), in aceasta suma sunt incluse si sumele plătite administratorilor persoane fizice PF. Indemnizatia administratorului persoana juridical PJ Administrare Imobiliare SA a fost in 2018 in suma de 253.116 lei (2017: 163.721 lei).

Structura salariilor achitate:	2017		2018	
	Nr.angajati+ adm.	Salarii	Nr.angajati+adm.	Salarii
Personal productie	9	219.032	9	262.772
Directori*(DG+DEc)	2	134.459	2	161.799
Administratori*(PF)	*2	187.721	*2	280.350
<b>Total mediu personal angajat</b>	<b>13</b>	<b>541.212</b>	<b>13</b>	<b>704.921</b>

\*Directorul general(DG) indeplineste si functia de administrator. Directorul general si administratorii persoane fizice(PJ) nu au incheiate contracte de munca cu societatea.

### Salarizarea directorilor și administratorilor

Cel mai înalt nivel de autoritate este reprezentat de Adunarea Generală a Acționarilor, urmată de Consiliul de Administrație. Președintele Consiliului de Administrație este Administrare Imobiliare SA, prin reprezentant permanent Tic-Chiliment Valentin.

Pe parcursul exercitiului financiar, nu au fost acordate avansuri și credite directorilor și administratorilor Societății, cu excepția avansurilor pentru deplasări în interesul serviciului.

In cursul anului 2017 s-au incheiat contracte de administrare între Societate si cei trei administratori. Contractul a fost aprobat in AGOA din 25.04.2014 si era valabil pana in data de 06.08.2017.

In AGOA din 27.04.2017 a avut loc alegerea membrilor Consiliului de Administratie pentru un mandat de 4 ani. Prin hotararea Consiliului de Administratie nr 1/27.04.2017 a fost ales ca Presedinte al Consiliului de Administratie, Administrare Imobiliare SA prin reprezentant legal Ion Alexandru Sorin. In 8.03.2018 a avut loc schimbarea reprezentantului permanent al persoanei juridice care detine functia de Presedinte al Consiliului de Administratie, noul reprezentant permanent fiind Tic-Chiliment Valentin.

Intre societate si membrii Consiliului de Administratie au fost incheiate acte aditionale la contractele de administrare, conform hotararilor AGOA din 26.04.2018.

Intre societate si directorul general a fost incheiat Contractul de mandat pentru o durata a mandatului cuprinsa intre 7.08.2017 si 6.08.2021.

La data de 31 decembrie 2018 si 31 decembrie 2017 administratorii societatii aveau incheiate contracte de asigurare de raspundere civila.

Totalul veniturilor arondate persoanelor juridice si fizice care ocupa functii de administrare a societatii a fost in 2018 in suma de 390.716 lei (2017 – 279.565 lei).

Societatea nu are obligatii contractuale legate de pensii față de foștii directori și administratori ai Societății.

### **Salariați**

La 31 decembrie 2018, Societatea avea 12 de angajați (31 decembrie 2017: 12 angajați), din care 10 angajați permanenți (cu contract de munca pe perioada nedeterminata), 1 angajat cu contract de mandat si de administrare și 1 colaborator (administrator). Numărul mediu de angajați cu contract de munca în anul 2018 a fost de 9 persoane (2017: 9).

În cursul normal al activității, Societatea face plăți către instituții ale statului român în contul pensiilor angajaților săi. Angajații Societății sunt membrii ai planului de pensii ai statului român dar si ai planului de pensie privată, conform reglementărilor legale. Societatea nu operează un plan de beneficii după pensionare și nu are nici un fel de alte obligații referitoare la pensii.

## **NOTA 11 Alte informatii**

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

#### **Indicatori de lichiditate**

a) Indicatorul lichiditatii curente = active curente / datorii curente

2017:  $1.744.864 / 509.497 = 3,42$

2018:  $2.136.432 / 381.900 = 5,59$

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

2017:  $1.743.993 / 509.497 = 3,42$

2018:  $2.135.561 / 381.900 = 5,59$

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.

### **Indicatori de risc**

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

Capital imprumutat = credite peste un an;

Capital angajat = capital imprumutat + capital propriu

$$2017: \quad 79.546 / (79.546 + 31.986.230) = 0,25 \%$$

$$2018: \quad 0 / (0 + 31.829.153) = 0 \%$$

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

$$2017: \quad (264.533 + 18.123) / 18.123 = 15,6 \text{ ori}$$

$$2018: \quad (379.625 + 11.528) / 11.528 = 33,9 \text{ ori}$$

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

### **Indicatori de activitate**

a. Viteza de rotatie a debitelor clienti ( fara clienti incerti) =  $\frac{\text{Sold mediu clienti}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365$

$$2017: \quad (93.580 / 1.783.876) \times 365 = 19 \text{ zile}$$

$$2018: \quad (113.635 / 1.971.042) \times 365 = 21 \text{ zile}$$

b. Viteza de rotatie a creditelor furnizori =  $\frac{\text{Sold mediu furnizori}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365$

$$2017: \quad (55.538 / 1.783.876) \times 365 = 11 \text{ zile}$$

$$2018: \quad (60.464 / 1.971.042) \times 365 = 11 \text{ zile}$$

c. Viteza de rotatie a activelor imobilizate =  $\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Imobilizari corporale}}$

$$2017: \quad 1.783.876 / 30.935.605 = 0,06$$

$$2018: \quad 1.971.042 / 30.236.125 = 0,07$$

d. Viteza de rotatie a activelor totale =  $\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}}$

$$2017: \quad 1.783.876 / 32.689.783 = 0,05$$

$$2018: \quad 1.971.042 / 32.379.591 = 0,06$$

*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. Indicatorul s-a depreciat in cursul anului 2018.

*Viteza de rotatie a creditelor-furnizori* exprima numarul de zile de creditare pe care societatea il obtine de la furnizorii sai. Numarul zilelor a ramas constant in 2018.

**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
*pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 (in RON)*

---

*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.

**Indicatori de profitabilitate**

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

Capitalul angajat = Capitalul propriu + Datoriile pe termen lung

2017:  $(264.533 + 18.123) / (31.986.230 + 194.056) = 0,88 \%$

2018:  $(379.625 + 11.528) / (31.829.153 + 168.538) = 1,22 \%$

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

2017:  $308.666 / 1.783.876 = 17,3$

2018:  $404.056 / 1.971.042 = 20,5$

Marja bruta din vanzari a crescut in anul 2018 comparativ cu 2017.

**Parti afiliate**

Societatea nu are subunitati cu personalitate juridica.

Societatea nu detine actiuni la alte societati comerciale.

La data 31 decembrie 2018 si 31 decembrie 2017 Societatea are urmatoarele solduri cu partile afiliate:

<b>Creante</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Clienti		
Vrancart	2.111	3.024
Biofarm	1.367	1.652
<b>Total</b>	<b>3.478</b>	<b>4.676</b>
<b>Datorii</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Furnizori		
Administrare Imobiliare	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Imprumuturi acordate</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
SIFI BH Retail	0	1.300.000
<b>Garantii</b>		
Vrancart	5.776	5.776
Biofarm	16.025	16.025

**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 (in RON)

---

**Total** **21.801** **21.801**

---

In cursul anilor 2018 si 2017 Societatea a desfasurat tranzactii cu parti afiliate din care au fost inregistrate urmatoarele venituri si cheltuieli:

<b>Cheltuieli</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Cheltuieli transport	-	-
Indemnizatii-remuneratie administrator	163.721	253.116
<b>Total</b>	<b>163.721</b>	<b>253.116</b>

  

<b>Venituri</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Servicii monitorizare si control acces poarta	9.869	10.025
Inchiriere spatiu depozitare	155.447	166.283
Refacturare utilitati consumate (cont 461)	30.003	34.775
Vanzari deseuri,alte servicii refacturate,	96	450
Reglementari garantii (cont 167.02)	-	-
<b>Total</b>	<b>195.415</b>	<b>211.533</b>

#### **Garantii chiriiasi**

Conform clauzelor contractuale, chiriasii au obligatia constituirii unei chirii-garantii in limita a 1-2 chirii lunare.

Aceste garantii sunt evidentiata in garantii chiriiasi cu contracte care expira in mai putin de 1 an, respectiv garantii chiriiasi cu contracte pe o perioada mai mare de 1 an.

#### **Cheltuieli cu dobanzile**

In cursul exercitiului financiar incheiat la 31.12.2017 compania a inregistrat cheltuieli cu dobanzile dupa cum urmeaza :

<b>Cheltuieli</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Cheltuieli privind dobanzile in relatia cu persoane afiliate	-	-
Cheltuieli privind dobanzile aferente imprumutului primit de la banci	18.123	11.528
<b>Total cheltuieli cu dobanzile</b>	<b>18.123</b>	<b>11.528</b>

#### **Alte venituri si cheltuieli financiare**

La 31 decembrie 2018, veniturile financiare sunt in suma de 8.854 lei (31 decembrie 2017: 3.492 lei) si cuprind venituri din dobanzi in suma de 8.854 lei (31 decembrie 2017: 3.492 lei).

### **Onorariile platite auditorului**

Pentru serviciile auditorului financiar in cursul anului 2018 s-au inregistrat chetuieli in suma de 14.458 lei (31 decembrie 2017: 14.445 lei).

### **Evenimente ulterioare**

Nu au aparut evenimente deosebite care sa influenteze semnificativ situatiile financiare aferente anului 2018.

## **Angajamente si litigii**

### **Angajamente in legatura cu imprumuturile**

Nu exista angajamente date sau angajamente primite.

### **Litigii**

La finalul anului 2018 societatea avea pe rolul instantelor de judecata un numar de 3 litigii din care 2 litigii pentru recuperari debite. Pentru reprezentarea in instanta sunt angajate colaborari cu personal specializat.

## **Contingente**

### *a) 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 incalcari 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.

### *b) 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.

### *c) Mediul inconjurator*

Romania se afla in prezent intr-o perioada de rapida armonizare a legislatiei de mediu cu legislatia europeana in vigoare. Activitatea de baza a societatii nu afecteaza mediul inconjurator si nu exista litigii cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

## **Gestionarea riscului**

### **Riscul de schimb valutar**

Societatea este expusa variatiilor cursului de schimb valutar, datorita creantelor calculate in functie de cursul valutar. In acest sens, conducerea Societatii depune eforturi in a incasa la termen creantele.

### **Riscul de credit**

Pentru clientii contractati se realizează urmariri lunare. Creantele aferente operatiunilor de inchiriere sunt in principiu incasate integral, in termenul scadent.

### **Riscul de dobanda**

Riscul de dobanda reprezinta riscul ca valoarea unui instrument financiar sa fluctueze in timp ca rezultat al schimbarilor in nivelul dobanzilor survenite pe piata financiar-bancara.

In acest sens, tinand cont ca imprumuturile primite de Societate de la banci sunt purtatoare de dobanda variabila (ex. ROBOR la 1 luna) exista un risc reprezentat de fluctuatia ratei de dobanda.

### **Riscul de lichiditate**

Riscul de lichiditate reprezinta riscul ca Societatea sa fie in imposibilitatea de a-si putea achita datoriile la scadenta in conditii normale. In vederea evitarii acestui risc, Societatea poate atrage lichiditati de la banci sau parti afiliate in completarea propriilor disponibilitati monetare si, de asemenea, supravegheaza permanent intrarile si iesirile de lichiditate

### **Riscul mediului fiscal**

Legislatia fiscala romaneasca prevede norme detaliate si complexe si a suferit diverse modificari in ultimii ani. Interpretarea textului de lege si implementarea practica a procedurilor fiscale poate varia si exista un risc ca anumite tranzactii sa fie diferit interpretate de autoritatile fiscale si de catre Societate.

Guvernul roman are un numar de agentii care sunt autorizate sa efectueze controale fiscale ale companiilor care opereaza in Romania. Aceste verificari sunt similare ca natura cu verificarile efectuate de autoritatile fiscale din numeroase tari dar se pot extinde si asupra anumitor aspecte legale aplicabile. Este posibil ca Societatea sa fie supusa anumitor controale fiscale urmare a modificarilor legislative periodice.

### **Mediul economic**

In ultimii ani, 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



**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
*pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 (in RON)*

---

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 Societatii nu poate estima evenimentele care ar putea avea un impact asupra mediului economic din Romania si ulterior ce efect ar putea avea asupra acestor situatii financiare.

Conducerea Societatii apreciaza ca ia toate masurile necesare pentru a sprijini cresterea activitatii in conditiile de piata curente prin:

- monitorizarea constanta a lichiditatii;
- previzionari ale lichiditatii curente;
- monitorizarea zilnica a fluxurilor de trezorerie si evaluarea efectelor asupra creditorilor sai a accesului limitat la fonduri si posibilitatea de crestere a operatiunilor in Romania.

Datorita faptului ca actualele conditii de piata si incertitudini se vor mentine si in anul 2019, efecte suplimentare pot fi resimtite dincolo de datele din aceste situatii financiare.

**Presedinte Consiliu de Administratie**  
**Administrare Imobiliare SA**  
Prin reprezentant  
Țic-Chiliment Valentin

Intocmit  
Director Economic  
Misan Calin

**Director General**  
Miclea Carmen