

S.C. SIFI CJ LOGISTIC S.A.

**Situatii financiare
31 decembrie 2021**

**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 2021 (in RON)

	Denumirea elementului	Nr.rd	Nr. nota	Exercitiul financiar	
				31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
	A	B		1	2
A.	ACTIVE IMOBILIZATE				
I.	IMOBILIZARI NECORPORALE		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		-	-
	4. Fond comercial (ct. 2071-2807-2907)	4		-	-
	5. Avansuri si imobilizari necorporale în curs (ct. 233+234 - 2933)	5		-	-
	TOTAL : (rd.01 la 05)	6		-	-
II.	IMOBILIZARI CORPORALE		1		
	1. Terenuri si constructii (ct.211+212-2811-2812-2911-2912)	7		-	-
	2. Instalatii tehnice si masini (ct.213-2813-2913)	8		20.463	15.322
	3. Alte instalatii, utilaje si mobilier (ct.214-2814-2914)	9		76.640	67.331
	4. Investitii imobiliare (ct.215-2915)	10		30.141.586	30.777.182
	5. Avansuri si imobilizari corporale în curs de exec. (ct.231+232+235-2931)	11		-	-
	TOTAL (rd 07 la 11)	12		30.238.689	30.859.835
III	IMOBILIZARI FINANCIARE		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		-	-
	TOTAL (rd 13 la 18)	19		-	-
	ACTIVE IMOBILIZATE-TOTAL (rd.06+12+19)	20		30.238.689	30.859.835
B.	ACTIVE CIRCULANTE				
I.	STOCURI		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		-	-
	TOTAL(rd.21 la 24)	25		871	871
II.	CREANTE (sume ce urmează a fi încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pt fiecare element		2		
	1. Creante comerciale (ct.2675+2676+2678+2679-2966-2968+4092+411+ 413+418-491)	26		204.247	210.450
	2. Sume de încasat de la entitatile afiliate (ct. 451-495)	27		1.373.815	1.406.315
	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		39.419	12.143
	5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456-495)	30		-	-
	TOTAL (rd.26 la 30)	31		1.617.481	1.628.908

BILANTUL

la data de 31 decembrie 2021 (in RON) (continuare)

	Denumirea elementului	Nr.rd	Nr. nota	Exercitiul financiar	
				31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
III	INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT				
	1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501-591)	32		-	-
	2. Alte investiții pe termen scurt (ct 505+506+508-595-596-598+5113+5114)	33		705.021	1.000.000
	TOTAL (rd.32+ 33)	34		705.021	1.000.000
IV.	CASA SI CONTURI LA BANCI (ct.5112+512+531+532+541+542)	35	2	1.431.486	1.074.774
	ACTIVE CIRCULANTE-TOTAL(rd.25+31+34+35)	36		3.754.859	3.704.553
C.	CHELTUIELI ÎN AVANS (ct.471)	37		7.039	10.067
D.	DATORII : SUMELE CE TREBUIE PLATITE ÎNTR-O PERIOADA DE PÂNĂ LA 1 AN		3		
	1. Împrumuturi din emisiuni de obligațiuni (ct. 161+1681-169)	38		-	-
	2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct.1621+1622+1624+1625+1627+1628+5191+5192+5198)	39		-	-
	3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct.419)	40		-	-
	4. Datorii comerciale – furnizori (ct.401+404+408)	41		72.839	39.327
	5. Efecte de comerț de platit (ct.403+405)	42		-	-
	6. Sume datorate entităților afiliate (ct.1661+1685+2691+451)	43		-	-
	7. Sume datorate entităților pe baza de interese de participare (ct.1662+1686+2692+4521+4528)	44		-	-
	8. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale și alte datorii pentru asigurările 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		189.272	313.242
	TOTAL : (rd. 38 la 45)	46		262.111	352.569
E.	ACTIVE CIRCULANTE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE (rd.36+37-46-64)	47		3.499.787	3.362.051
F.	TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.19+46)	48		33.738.476	34.221.886
G.	DATORII :SUMELE CARE TREBUIE PLATITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN		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			
	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 și alte datorii pentru asigurările 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		203.310	269.142
	TOTAL (rd.49 la 56)	57		203.310	269.142
H.	PROVIZIOANE		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		-	-
	TOTAL PROVIZIOANE (rd:58 la 60)	61		-	-

BILANTUL

la data de 31 decembrie 2021 (in RON) (continuare)

	Denumirea elementului	Nr.rd	Nr. nota	Exercitiul financiar	
				31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
I.	VENITURI IN AVANS		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		-	-
	TOTAL (rd.62+63+66+67)	68		-	-
J.	CAPITAL ȘI REZERVE				
I.	CAPITAL		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		-	-
	TOTAL (rd.69 la 72)	73		2.464.333	2.464.333
II.	PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	74		-	-
III.	REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	75	7	29.188.203	30.047.437
IV.	REZERVE		7		
	1. Rezerve legale (ct.1061)	76		327.814	380.490
	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		78.393	86.074
	TOTAL (rd.76 la 79)	80		406.207	466.564
	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		-	-
V.	PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A) Sold C	84		706.500	-
	(ct.117)				
	Sold D	85		-	-
	(ct.117)				
VI.	PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI Sold C	86		811.652	1.027.086
	(ct.121)				
	Sold D	87		-	-
	(ct.121)				
	Repartizarea profitului (ct.129)	88	9	41.729	52.676
	CAPITALURI PROPRII-TOTAL (rd.72+73+74+79-80+81-82+83-84+85-86-87)	89		33.535.166	33.952.744
	Patrimoniul public (ct.1016)	90		-	-
	CAPITALURI -TOTAL (rd.88+89) (rd.47-56-60-61-64-65-66)	91		33.535.166	33.952.744

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

Director General
 Miclea Carmen



Intocmit
 Director Economic
 Misan Calin

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

Denumirea elementului	Nr.rd	Nr. nota	Exercitiul financiar	
			2020	2021
1.Cifra de afaceri neta (rd.02+03-04+05+06)	01	8	2.411.840	2.647.216
Productia vanduta (ct. 701+702+703+704+705+706+708)	02		2.430.246	2.647.216
Venituri din vanzarea marfurilor (ct.707)	03		-	-
Reduceri comerciale acordate (ct.709)	04		18.406	-
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)			7.410	-
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		2.944	6.400
- din care, venituri din fondul comercial negativ	11		-	-
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd. 01+07-08+09+10)	12		2.422.194	2.653.616
5.a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile (ct. 601+602-7412)	13		31.281	37.477
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	14		5.502	985
b) Alte cheltuieli externe (cu energie si apa) (ct. 605-7413)	15		3.292	2.688
c) Cheltuieli privind marfurile (ct.607)	16		-	-
Reduceri comerciale primite (ct.609)	17		-	-
6. Cheltuieli cu personalul (rd.19+20), din care :	18	10	473.958	471.402
a) Salarii si indemnizatii (ct.641+642+643+644-7414)	19		452.556	453.253
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala (ct. 645-7415)	20		21.402	18.149
7.a) Ajustari de valoare privind imobilizarilor corporale si necorporale (rd.22-23)	21		235.801	228.282
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813)	22		240.894	230.189
a.2) Venituri (ct.7813)	23		5.093	1.907
b) Ajustari de valoare privind activelor circulante(rd. 25-26)	24		-	-
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	25		-	87.024
b.2) Venituri (ct.754+7814)	26		-	87.024
8.Alte cheltuieli de exploatare (rd.28 la 31)	27		888.159	902.712
8.1. Cheltuieli privind prestatiile externe (ct.611+612+613+614+621+622+623+624+625+626+627+628-7416)	28		753.961	751.982
8.2. Cheltuieli cu alte impozite,taxe si varsaminte asimilate (ct. 635)	29		134.188	140.873
8.3. Alte cheltuieli (ct.651+652+655+658)	30		10	9.857
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 2021 (in RON) (continuare)

-Venituri (ct.7812)	34		-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd.13 la 16-17+18+21+24+27+32)	35		1.637.993	1.643.546
Denumirea elementului	Nr.rd	Nr. nota	Exercitiul financiar	
			2020	2021
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE				
- Profit (rd.12-35)	36		784.201	1.010.070
- 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 obtinute de la entitățile afiliate	41		-	-
11.Venituri din dobânzi (ct.766*)	42		50.375	43.440
- din care , veniturile obtinute de la entitățile afiliate	43		32.589	32.500
Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768)	44		-	-
VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 38+40+42+44)	45		50.375	43.440
12.Ajustari de valoare privind imobilizarilor 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		-	-
- din care , cheltuieli obtinute de la entitățile afiliate	50		-	-
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	51		-	-
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 46+49+51)	52		-	-
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIARA:				
- Profit (rd.45-52)	53		50.375	43.440
- Pierdere (rd.52-45)	54		-	-
14.PROFITUL SAU PIERDEREA BRUTA CURENTA :				
- Profit (rd.12+45-35-52)	55		834.576	1.053.510
- Pierdere (rd.35+52-12-45)	56		-	-
15.Venituri extraordinare (ct.771)	57		-	-
16.Cheltuieli extraordinare (ct.671)	58		-	-
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN ACTIVITATEA EXTRAORDINARA				
- Profit (rd.57-58)	59		-	-
- Pierdere (rd.58-57)	60		-	-
VENITURI TOTALE (rd.12+45+57)	61		2.472.569	2.697.056
CHELTUIELI TOTALE (rd.35+52+58)	62		1.637.993	1.643.546
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUTA:				
- Profit (rd.61-62)	63		834.576	1.053.510
- Pierdere (rd.62-61)	64		-	-
18. IMPOZITUL PE PROFIT (CT 691)	65	8	-	-
Alte impozite neprevazute in elementele de mai sus (ct 698)	66		22.924	26.424
PROFITUL SAU PIERDEREA NETA A EXERCITIULUI FINANCIAR :				
- Profit (rd.63-64-65-66)	67		811.652	1.027.086
- Pierdere (rd.64+65+66-63)	68			---

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON) (continuare)

**Presedinte Consiliu de Administratie
Administrare Imobiliare SA**

Prin reprezentant
Țic-Chiliment Valentin

**Director General
Miclea Carmen**



Intocmit
Director Economic
Misan Calin

Bilantul si contul de profit si pierdere aferent anului 2021 au fost aprobate in sedinta CA din data de 22.03.2022.

SITUATIA MODIFICARII CAPITALULUI PROPRIU
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

2021

Denumirea elementului	Sold la 1 ianuarie 2021	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2021	
		Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer		
Capital subscris	2.464.333	-	-	-	-	2.464.333	
Rezerve din reevaluare	29.188.203	1.031.894	-	172.660	-	30.047.437	
Rezerve legale	327.814	52.676	52.676	-	-	380.490	
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-	
Alte rezerve	78.393	7.681	7.681	-	-	86.074	
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	706.500	769.923	769.923	1.476.423	1.476.423	-
	Sold D	-	-	-	-	-	-
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C	811.652	1.027.086	1.027.086	811.652	811.652	1.027.086
	Sold D	-	-	-	-	-	-
Repartizarea profitului	41.729	52.676	52.676	41.729	41.729	52.676	
Total capitaluri proprii	33.535.166	2.836.584	1.804.690	2.419.006	2.246.346	33.952.744	

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

Director General
 Miclea Carmen



Intocmit
 Director Economic
 Misan Calin

SITUATIA MODIFICARII CAPITALULUI PROPRIU
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

2020

Denumirea elementului	Sold la 1 ianuarie 2020	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2020
		Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
Capital subscris	2.464.333	-	-	-	-	2.464.333
Rezerve din reevaluare	28.950.972	320.443	-	83.212	-	29.188.203
Rezerve legale	286.085	41.729	41.729	-	-	327.814
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	-	-	-	-	-	-
Alte rezerve	78.393	-	-	-	-	78.393
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C -	706.500	706.500	-	-	706.500
	Sold D -	-	-	-	-	-
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C 744.917	811.652	811.652	744.917	744.917	811.652
	Sold D -	-	-	-	-	-
Repartizarea profitului	38.417	41.729	41.729	38.417	38.417	41.729
Total capitaluri proprii	32.486.283	1.838.595	1.518.152	789.712	706.500	33.535.166

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



Director General
 Miclea Carmen



Intocmit
 Director Economic
 Misan Calin

SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR (metoda directa)
 pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2021 (in RON)

Denumirea elementului	Nr. nota	Exercitiul financiar	
		2020	2021
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	2	1.210.698	2.136.507
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:			
Incasari de la client, valori de incasat		3.161.711	3.645.997
Plati catre furnizori de bunuri si servicii		-1.303.464	-1.356.484
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare		-479.181	-454.157
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii		-131.163	-206.527
Dobanzi platite			
Impozit pe profit + TVA platit		-326.668	-384.149
Rambursari sume			
Trezorerie neta din activitati de exploatare		921.235	1.244.680
Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:			
Plati pentru achizitii de imobilizari corporale			
Incasari din vinzarea de imobilizari corporale(mf casat dezafectat)			
Dobanzi incasate		12.766	15.467
Trezoreria neta din activitati de investitie		12.766	15.467
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din imprumuturi pe termen scurt-lung			
Plata datoriilor aferente imprumuturilor, imprumut acordat			
Dividende platite		-8.192	-1.321.880
Trezoreria neta din activitati de finantare		-8.192	-1.321.880
Cresterea neta a trezoreiei si echival. de trezorerie		925.809	-61.733
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	2	2.136.507	2.074.774

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

Director General
 Miclea Carmen



Intocmit
 Director Economic
 Misan Calin

PREZENTAREA SOCIETATII

Denumirea : **SIFI CJ LOGISTIC SA**
Sediul social: **Bucuresti, Sector 2, str. S.V. Rahmaninov nr.46-48, subsol cam. U11**
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.

In baza hotararii AGEA din 13.01.2020 sediul social al societatii a fost mutat in Bucuresti, sector 2, str. S.V. Rahmaninov nr.46-48, subsol, cam.U11.

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 2021 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

Obiectul principal de activitate inregistrat in Actul Constitutiv al Societatii este reprezentat de: Intermedieri in comerț cu produse diverse. Activitatea preponderanta, cu pondere principala in cifra de afaceri este cea de Inchiriere si subinchiriere de spatii (97% din totalul veniturilor), inregistrata in Actul Constitutiv ca activitate secundara a Societatii.

Consiliul de administratie a avut in 2021 urmatoarea componenta:

- Administrare Imobiliare SA -prin reprezentant Tic-Chiliment Valentin:
 - Presedintele Consiliului de Administratie - 01.01-31.12.2021
- Miclea Carmen Tatiana -Administrator-01.01-21.04.2021
- Nasra Gabriel-Horia -Administrator - 22.04-31.12.2021
- Oradan Schutz Diana -Administrator - 01.01-31.12.2021

PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 au fost intocmite pe baza balantei de verificare, in conformitate cu principiile contabile mentionate in continuare si respectand temeiurile legale in vigoare.

Principiul continuitatii activitatii

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

Principiul permanentei metodelor

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

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. Activele si veniturile nu sunt supraevaluate, iar datoriile si cheltuielile, subevaluate.

Principiul contabilitatii de angajament

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 al exercitiului financiar 2021 corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar 2020.

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.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

Principiul prevalentei economicului asupra juridicului

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

Politici contabile semnificative

a) Continuitatea activitatii

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

b) Moneda de raportare

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

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 2020 si 31 decembrie 2021, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
LEU/USD	3,9660	4,3707
LEU/EUR	4,8694	4,9481

c) Bazele contabilitatii

Acestea sunt situatiile financiare 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 anuale cuprind:

- Bilant prescurtat
- Cont prescurtat de profit si pierdere
- Formularul Date informative
- Formularul Situatia activelor imobilizate
- Situatia modificarilor capitalului propriu
- Situatia fluxurilor de numerar
- Politici contabile semnificative si note explicative la situatiile financiare anuale

Societatea-functie de criteriile de marime mentionate im OMFP 1802/2014 - a ramas la categoria microentitati.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

Inregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei ("LEI") la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă, conform politicilor contabile ale Societății și conform OMFP 1802/2014.

Aceste situații financiare sunt prezentate în lei ("LEI") cu excepția cazurilor în care nu este menționată specific o altă monedă utilizată.

Situațiile financiare anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De asemenea, situațiile financiare nu sunt menite să prezinte rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România.

d) Situații comparative

Situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2021 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2020.

Anumite reclasificări au fost operate pentru a asigura comparabilitatea soldurilor de deschidere cu soldurile de închidere. În cazul în care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat și argumentat în notele explicative, fără a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

e) Imobilizări corporale/investiții imobiliare

Imobilizările corporale sunt evidențiate la cost la momentul intrării în patrimoniu sau la valoare reevaluată, aceasta fiind valoarea justă la data reevaluării, mai puțin orice amortizare cumulată și orice pierderi din depreciere cumulate.

Imobilizările în curs includ costul construcției și orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizează pe perioada de timp până când activele relevante sunt finalizate și puse în funcțiune. După recepția finală a acestor imobilizări în curs vor fi transformate în mijloace fixe sau vor majora valoarea de inventar a unor mijloace fixe deja existente.

Politici contabile semnificative

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

În vederea prezentării unei imagini fidele a patrimoniului în bilanț, societatea reevaluează anual activele deținute.

Impactul reevaluării în conformitate cu prevederile OMFP nr. 1802/2014, este reflectat în debitul sau în creditul contului "Rezerve din reevaluare", pe cheltuielile sau venitul după caz.

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

Cheltuielile cu întreținerea și repararea mijloacelor fixe sunt incluse în contul de profit și pierdere pe măsura ce au fost efectuate. Sunt recunoscute ca o componentă a activului investițiile efectuate la aceste active, sub forma cheltuielilor ulterioare. Pentru a fi capitalizate trebuie să aibă ca efect îmbunătățirea parametrilor tehnici inițiali ai acestora și să conducă la obținerea de beneficii economice viitoare, suplimentare față de cele estimate inițial.

În costul inițial al unei investiții imobiliare (imobilizări corporale) pot fi incluse și costurile estimate inițial cu demontarea și mutarea acesteia la scoaterea din evidență, precum și cu restaurarea amplasamentului pe care este poziționată imobilizarea, atunci când aceste sume pot fi estimate credibil și Societatea are o obligație legată de

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

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 inchiriere, daca aceste active au fost capitalizate ele sunt transferate locatorului (vanzare sau alt mod de cedare).

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

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

Amortizarea

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

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

Politici contabile semnificative

Duratele de amortizare folosite potrivit Catalog sunt generic urmatoarele:

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

Ajustarea

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

Cedarea si casarea

Un activ este scos din evidenta la cedare sau casare, atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobilizari corporale, sunt evidentiate 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 între 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

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

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

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.

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 durata de viata prevazuta la achizitie.

g) Imobilizari financiare

Imobilizările financiare sunt recunoscute inițial la cost. La data bilanțului sunt evaluate la valoarea justa sau de piata, în cazul când este mai mică decât valoarea de la recunoasterea initiala, atunci se procedează la constituirea de ajustări pentru deprecierea valori prin contul de profit si pierdere.

h) Stocuri

Stocurile de natura materiilor prime, materialelor auxiliare, mărfurilor și ambalajelor, obiectelor de inventar sunt înregistrate la costul de achiziție și sunt prezentate în situațiile financiare la valoarea minimă dintre cost și valoarea realizabilă netă. În acest scop, valoarea stocurilor se diminuează până la valoarea realizabilă netă, prin reflectarea unei ajustări pentru depreciere. Contabilitatea stocurilor se ține cantitativ și valoric. In contabilitate se înregistrează toate operațiunile de intrare și ieșire, ceea ce permite stabilirea și cunoașterea în orice moment a stocurilor, atât cantitativ, cât și valoric.

i) Creante comerciale si alte creante

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

j) Datorii comerciale si alte datorii

O datorie reprezintă o obligație actuală a entității ce decurge din evenimente trecute și prin decontarea căreia se așteaptă să rezulte o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice. O datorie este recunoscută în contabilitate și prezentată în bilanț atunci când este probabil că o ieșire de resurse încorporând beneficii economice va rezulta din decontarea unei obligații prezente și când valoarea la care se va realiza această decontare poate fi evaluată în mod credibil. Beneficiile economice reprezintă potențialul de a contribui, direct sau indirect, la fluxul de numerar sau echivalente de numerar către entitate. Datoriile comerciale se înregistrează la valoarea nominală și nu includ reducerile comerciale acordate de furnizori. 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 alte venituri sau alte cheltuieli financiare, dupa caz. Alte datorii către salariați, instituții publice (bugete), acționari se înregistrează în funcție de condițiile impuse prin contracte, legislația în vigoare sau alte documente justificative.

k) Numerar si echivalente numerar

Disponibilitățile și alte valori echivalente sunt reprezentate de numerarul existent în conturile bancare și în casierie, precum și de alte valori echivalente în numerar. Echivalent de numerar sunt considerate și investițiile pe termen scurt, cu grad înalt de lichiditate, care pot fi ușor transformate în numerar.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

l) 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.

m) Ajustari pentru depreciere si pierderi de valoare

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

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

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

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

Provizioanele sunt revizuite la fiecare sfarsit de perioada si ajustate pentru a reflecta estimarea curenta cea mai adecvata

n) Capital social

Capitalul social compus din actiuni este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire cat si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

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

Rezerve legale

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

Rezultat reportat

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

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

Rezerva din reevaluare este transferata la rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare doar la scoaterea din evidenta imobilizarii pentru care a fost constituita rezerva respectiva.

o) Dividendele

Dividendele se recunosc atunci cand este stabilit dreptul actionarului de a le incasa si sunt inregistrate la data aprobarii ca obligatii de plata. Inregistrarea dividendelor neridicate pe o perioada mai mare de 3 ani, dupa implinirea termenului de prescriptie, se face pe seama altor venituri din exploatare.

p) Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la valoarea primita. Imprumuturile in valuta sunt reevaluate lunar. La finalul exercitiului financiar sunt prezentate in bilant in functie de perioada de acordare a acestora (datorii pe termen lung si pe termen scurt).

q) 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.

Societatea nu are contracte de leasing în derulare la 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2020.

r) Recunoasterea veniturilor

Veniturile constituie cresteri ale beneficiilor economice inregistrate pe parcursul perioadei contabile, sub forma de intrari sau cresteri ale activelor ori reduceri ale datoriilor, concretizate in cresteri ale capitalurilor proprii si sunt recunoscute in contul de profit si pierdere numai atunci cand se poate evalua in mod credibil o crestere a acestor beneficii.

Veniturile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când se poate evalua în mod credibil o creștere a beneficiilor economice viitoare legate de creșterea valorii unui activ sau de scăderea valorii unei datorii. Recunoașterea veniturilor se realizează simultan cu recunoașterea creșterii de active sau reducerii datoriilor - de exemplu, creșterea netă a activelor, rezultată din vânzarea produselor sau serviciilor, ori descreșterea datoriilor ca rezultat al anulării unei datorii.

In baza principiului contabilității de angajamente, efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente sunt recunoscute atunci când acestea se produc și nu pe măsură ce numerarul sau echivalentul său este încasat.

Potrivit principiului prudenței veniturile nu trebuie să fie supraevaluate, deoarece situațiile financiare nu ar mai fi neutre și nu ar mai avea calitatea de a fi credibile.

Contabilitatea veniturilor se ține pe feluri de venituri, după natura lor, astfel:

- venituri din exploatare;
- venituri financiare;

In cazul acordarii de stimulente in cadrul contractului de inchiriere pentru atragerea chiriilor, venitul se calculeaza si inregistreaza liniar in contabilitate, pe intreaga durata contractuala.

Vânzarea bunurilor

Veniturile din vânzarea bunurilor în cursul activităților curente sunt evaluate la valoarea justă a contraprestației încasate sau de încasat, minus returnuri, 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 returnurile posibile de bunuri pot fi

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

estimate credibil, entitatea nu mai este implicată în gestionarea bunurilor vândute, iar mărimea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil.

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

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.

Declansarea pandemiei virusului Covid 19 in luna martie 2020, constituie un eveniment cu potential impact asupra evolutiei societatii si in anul 2021, in conditiile impunerii unor masuri restrictive pentru anumite ramuri de activitate din economie. In acest sens, reducerile comerciale acordate partenerilor au fost evidentiata in cont 709 analitic distinct in vederea sustinerii activitatii acestora.

Prestarea serviciilor

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

Veniturile din chirii sunt recunoscute in contul de profit si pierdere, pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractului.

s) Rezultatul exercitiului

Rezultatul din exploatare include cheltuielile/veniturile din exploatare detaliate dupa natura acestora.

Rezultatul financiar include cheltuielile/veniturile din diferente de curs valutar, dobanda de plata/primit pentru imprumuturi, cat si dobanda de primit pentru conturi curente la banca.

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

Orice compensare între elementele de active și datorii sau între elementele de venituri și cheltuieli este interzisă

t) Impozite si taxe

Societatea a inregistrat impozit pe venituri microintreprindere pentru anul 2021, in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera. Pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2021, Societatea a calculat impozitul pe veniturile microintreprinderilor folosind rata de 1% pentru anul 2021, in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare.

u) Utilizarea estimarilor contabile

Pentru intocmirea situatiilor financiare anuale, ca rezultat al incertitudinilor inerente in desfasurarea activitatilor, conducerea Societatii trebuie sa faca anumite estimari si presupuneri care afecteaza valorile activelor si pasivelor raportate la data bilanțului, precum si veniturile si cheltuielile anului curent. Valorile reale pot fi diferite fata de aceste estimari.

Procesul de estimare implică raționamente bazate pe cele mai recente informații credibile avute la dispoziție. O estimare poate necesita revizuirea dacă au loc schimbări privind circumstanțele pe care s-a bazat această estimare sau ca urmare a unor noi informații sau a unei mai bune experiențe. Prin natura ei, revizuirea unei estimări nu reprezintă corectarea unei erori.

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

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

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

v) Erori contabile

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

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

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere. Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente se efectueaza pe seama rezultatului reportat. Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corectaza, 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 2021 nu sunt prezentate erori contabile.

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;

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021(in RON)

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.

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 credibil.

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.

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.

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.

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

Principalele riscuri la care este supusa societatea:

Riscul de schimb valutar

Societatea este expusa variatiilor cursului de schimb valutar, datorita creantelor calculate in functie de cursul valutar. In 2021, evolutia monedei nationale fata de EUR a fost fluctuanta, deprecindu-se fata de euro.

Riscul de credit

Diminuarea potentiala a cash-ului societatii poate conduce la accesarea de linii de credit sau imprumuturi solicitate catre actionarul majoritar/parti afiliate, in completarea propriilor disponibilitati monetare. De asemenea, conducerea societatii supravegheaza permanent intrarile si iesirile de lichiditati.

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.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021(in RON)

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. La data prezentelor situatii financiare creantele societatii reprezinta in special creante comerciale de recuperat de la clienti. Conducerea societatii supravegheaza permanent aceasta expunere in vederea mentinerii riscului la un nivel cat mai redus.

Riscul mediului fiscal

Legislatia fiscala romaneasca este in permanenta adaptare la provocarile generate de mediul economic. In interpretarea textului de lege precum si in implementarea practica a acestuia exista riscul ca anumite tranzactii sa fie diferit interpretate de autoritatile fiscale si de catre Societate.

Mediul economic

Conducerea Societatii nu poate estima toate evenimentele care ar putea avea un impact asupra mediului economic din Romania si ulterior ce efect ar putea avea asupra acestor situatii financiare dar continuitatea activitatii societatii reprezinta obiectivul strategic al managementului.

Nota 1 Active imobilizate

2021

Valoare bruta

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta			
	Sold la 1 ianuarie 2021	Cresteri, transferuri	Cedari, transferuri	Sold la 31 decembrie 2021
0	1	2	3	4 = 1+2-3
Imobilizari necorporale	107.252	-	-	107.252
Total imobilizari necorporale	107.252	-	-	107.252
Terenuri	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-
Instal tehnice si masini	378.487	-	-	378.487
Alte instalatii, utilaje, mobilier	174.449	-	-	174.449
Investitii imobiliare	30.141.586	1.031.894	396.298	30.777.182
Imobilizari corporale in curs	-	-	-	-
Investitii imobiliare in curs	-	-	-	-
Total imobilizari corporale	30.694.522	1.031.894	396.298	31.330.118
TOTAL	30.801.774	1.031.894	396.298	31.437.370

Ajustari de valoare

Denumirea activului imobilizat	Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)			
	Sold la 1 ianuarie 2021	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie 2021
0	6	7	8	9 = 6+7-8
Imobilizari necorporale	107.252	-	-	107.252
Total imobilizari necorporale	107.252	-	-	107.252
Terenuri				
Constructii				
Instal tehnice si masini	358.024	5.141		363.165
Alte instalatii, utilaje, mobilier	97.809	9.309		107.118
Investitii imobiliare	-	-	-	-
Total imobilizari corporale	455.833	14.450	-	470.283
TOTAL	563.085	14.450	-	577.535

Valoare neta contabila

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

Denumirea activului imobilizat	Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ianuarie 2021	Sold la 31 decembrie 2021
0	10 = 1-6	11 = 5-9
Imobilizari necorporale	-	-
Total imobilizari necorporale	-	-
Terenuri	-	-
Constructii	-	-
Instal tehnice si masini	20.463	15.322
Alte instal, utilaje, mobilier	76.640	67.331
Investitii imobiliare	30.141.586	30.777.182
Imobilizari corporale in curs	-	-
Total imobilizari corporale	30.238.689	30.859.835
TOTAL	30.238.689	30.859.835

In cursul anului 2021 pentru unele mijloacele fixe (investitii imobiliare-cladiri si constructii speciale) s-au calculat si inregistrat provizioane pentru deprecierea imobilizarilor corporale in valoare de 1.907 lei. Cu ocazia reevaluarii activelor efectuata la data de 31.12.2021, provizioanele pentru deprecierea acestor imobilizari corporale au fost reluate la venituri. Suma care a fost inregistrata ca venituri din provizioane pentru depreciere este de 1.907 lei. Valoarea ajustarilor pentru depreciere la 31 decembrie 2021 este de 0 lei (31 decembrie 2020: 0 lei).

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta			
	Sold la 1 ianuarie 2020	Cresteri, transferuri	Cedari, transferuri	Sold la 31 decembrie 2020
0	1	2	3	4 = 1+2-3
Imobilizari necorporale	107.252	-	-	107.252
Total imobilizari necorporale	107.252	-	-	107.252
Terenuri	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-
Instal tehnice si masini	378.487	-	-	378.487
Alte instalatii, utilaje, mobilier	174.449	-	-	174.449
Investitii imobiliare	30.109.590	327.853	295.857	30.141.586
Imobilizari corporale in curs	-	-	-	-
Investitii imobiliare in curs	-	-	-	-
Total imobilizari corporale	30.662.526	327.853	295.857	30.694.522
TOTAL	30.769.778	327.853	295.857	30.801.774

Ajustari de valoare

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

Denumirea activului imobilizat	Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)			
	Sold la 1 ianuarie 2020	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie 2020
0	6	7	8	9 = 6+7-8
Imobilizari necorporale	107.252	-		107.252
Total imobilizari necorporale	107.252	-		107.252
Terenuri	-			
Constructii	-			
Instal tehnice si masini	346.911	11.113		358.024
Alte instalatii, utilaje, mobilier	85.766	12.043		97.809
Investitii imobiliare	-	-	-	-
Total imobilizari corporale	432.677	23.156	-	455.833
TOTAL	539.929	23.156	-	563.085

Valoare neta contabila

Denumirea activului imobilizat	Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ianuarie 2020	Sold la 31 decembrie 2020
0	10 = 1-6	11 = 5-9
Imobilizari necorporale	-	-
Total imobilizari necorporale	-	-
Terenuri	-	-
Constructii	-	-
Instal tehnice si masini	31.756	20.463
Alte instal, utilaje, mobilier	88.683	76.640
Investitii imobiliare	30.109.590	30.141.586
Imobilizari corporale in curs	-	-
Total imobilizari corporale	30.229.849	30.238.689
TOTAL	30.229.849	30.238.689

Imobilizarile necorporale cuprind licente programe informatice si contabilitate, site propriu, avand la data de 31 decembrie 2021 valoare neta contabila de 0 lei (31 decembrie 2020: 0 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 2021 (31 decembrie 2020: 0 lei). Amortizarea este inregistrata prin metoda liniara, durata de amortizare este de 3 ani.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

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

Terenurile deținute de Societate la 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2020 sunt in suprafata de 116.598 metri pătrați.

La data de 31 decembrie 2021 s-a efectuat reevaluarea terenurilor apartinand Societatii de catre evaluator membru 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 735.932 lei, reprezentand cresteri de valoare. Valoarea terenurilor in sold la data de 31 decembrie 2021 este de 24.839.462 lei (31 decembrie 2020: 24.103.530 lei) si include diferentele din reevaluare aferente anilor 2004, 2007, 2010, 2013, 2017, 2018, 2019, 2020 si 2021 in suma totala de 24.420.481 lei. Rezervele din reevaluare devin impozabile in momentul vanzarii terenurilor.

De asemenea la data de 31 decembrie 2021 s-a efectuat reevaluarea cladirilor si constructiilor apartinand Societatii de catre evaluator membru 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 reevaluării, diferentele din reevaluare au fost de 123.303 lei reprezentand cresteri de valoare, inregistrate prin intermediul contului de rezerve din reevaluare (cont 105) De asemenea au existat diferente din reevaluare reprezentand scaderi in suma de 9.807 lei 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 2021 este de 5.937.720 lei (31 decembrie 2020: 6.038.056 lei) si include diferente din reevaluare aferente anilor 2004, 2007, 2010, 2013, 2017, 2018, 2019, 2020 si 2021 in suma de 5.626.956 lei. Rezervele din reevaluare devin impozabile in momentul scoaterii din evidenta (vanzare, demolare). Defalcat pe cele 2 categorii, soldurile la 31 decembrie 2021 sunt de 5.235.783 lei (cont 215.01-Investitii imobiliare-constructii) respectiv 701.937 lei (cont 215.03-Investitii imobiliare-constructii speciale).

NOTA 2 Active circulante

Stocuri

	Sold la 31.12.2020	Sold la 31.12.2021
Materii prime si materiale consumabile	871	871
Mărfuri	46.672	46.672
Ajustări pentru deprecierea mărfurilor	(46.672)	(46.672)
Total	871	871

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

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

Creante

2021

Creante	Sold la 01.01.2021	Sold la 31.12.2021	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
	0	1	2	3
Cienti si conturi asimilate	250.414	127.948	122.158	5.790
Provizioane depreciere clienti	-90.045	-5.790	-	-5.790
Avansuri furnizori	2.046	2.017	2.017	-
Alte creante comerciale	41.832	86.275	16.396	69.879
Total creante comerciale	204.247	210.450	140.571	69.879
Debitori diversi, dobanzi de incasat	34.327	493	493	-
Decontari in cadrul grupului	1.373.815	1.406.315	1.406.315	-
Alte creante in legatura cu bugetul	5.092	11.650	11.650	-
Total alte creante	1.413.234	1.418.458	1.418.458	-
Total creante	1.617.481	1.628.908	1.559.029	69.879

2020

Creante	Sold la 01.01.2020	Sold la 31.12.2020	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
	0	1	2	3
Cienti si conturi asimilate	174.272	250.414	160.369	90.045
Provizioane depreciere clienti	-90.045	-90.045	-	-90.045
Avansuri furnizori	2.165	2.046	2.046	-
Alte creante comerciale	44.732	41.832	-	41.832
Total creante comerciale	131.124	204.247	162.415	41.832
Debitori diversi	31.261	34.327	34.327	-
Decontari in cadrul grupului	1.341.226	1.373.815	1.373.815	-
Alte creante in legatura cu bugetul	3.585	5.092	5.092	-
Total alte creante	1.376.072	1.413.234	1.413.234	-
Total creante	1.507.196	1.617.481	1.575.649	41.832

Soldul contului clienti la 31 decembrie 2021 este de 127.948 lei (31 decembrie 2020 : 250.414 lei), din care 5.790 lei clienti incerti (31 decembrie 2020 : 90.045 lei), pentru care sunt constituite in intregime provizioane pentru depreciere si pentru care s-au initiat proceduri legale de recuperare. Diferenta de 122.158 lei (31 decembrie 2020 : 160.369 lei) o reprezinta clientii curenti.

In cursul anului 2021 unor clienti le-au fost acordate stimulente (perioada de gratie a chiriei de 1-2 luni) pentru a efectua amenajari pe cheltuiala proprie a spatiilor inchiriate. Acestea au fost inregistrate in contul 418 "Clienti-facturi de intocmit". Lunar pana la sfarsitul perioadei contractuale aceste stimulente se vor ajusta. Soldul contului 418 la 31 decembrie 2021 este de 44.651 lei.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

Disponibilitati banesti

RON	31.12.2020	31.12.2021
Cecuri de incasat	-	-
Disponibil in cont curent	1.426.085	1.068.559
Numerar in casierie	5.081	6.215
Depozit bancar+dobanda	705.021	1.000.000
Alte valori	320	-
Total	2.136.507	2.074.774

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 2021 soldul acestor cheltuieli este de 10.067 lei (31 decembrie 2020 : 7.039 lei)

NOTA 3 Datorii

2021

Datorii	Sold la 01.01.2021	Sold la 31.12.2021	Termen de exigibilitate	
			sub 1 an	1-5 ani
	0	1	2	3
Sume datorate institutiilor de credit	-	-	-	-
Cheltuieli inregistrate in avans privind imprumutul datorat institutiilor de credit	-	-	-	-
Total sume datorate institutiilor de credit	-	-	-	-
Imprumuturi de la parti afiliate	-	-	-	-
Dobanzi datorate entitatilor afiliate	-	-	-	-
Total sume datorate partilor afiliate	-	-	-	-
Furnizori si conturi asimilate	72.839	39.327	39.327	-
Avansuri incasate clienti	-	-	-	-
Total datorii	72.839	39.327	39.327	-
Garantii clienti	294.939	402.116	132.974	269.142
Salarii si conturi asimilate	13.715	14.010	14.010	-
Impozite si taxe	59.441	65.143	65.143	-
Alte datorii	24.487	101.115	101.115	-
Total alte datorii	392.582	582.384	313.242	269.142
TOTAL DATORII	465.421	621.711	352.569	269.142

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

2020

Datorii	Sold la 01.01.2020	Sold la 31.12.2020	Termen de exigibilitate	
			sub 1 an	1-5 ani
	0	1	2	3
Sume datorate institutiilor de credit	-	-	-	-
Cheltuieli inregistrate in avans privind imprumutul datorat institutiilor de credit	-	-	-	-
Total sume datorate institutiilor de credit	-	-	-	-
Imprumuturi de la parti afiliate	-	-	-	-
Dobanzi datorate entitatilor afiliate	-	-	-	-
Total sume datorate partilor afiliate	-	-	-	-
Furnizori si conturi asimilate	86.247	72.839	72.839	-
Avansuri incasate clienti	-	-	-	-
Total datorii	86.247	72.839	72.839	-
Garantii clienti	282.767	294.939	91.629	203.310
Salarii si conturi asimilate	14.116	13.715	13.715	
Impozite si taxe	50.733	59.441	59.441	
Alte datorii	35.064	24.487	24.487	
Total alte datorii	382.720	392.582	189.272	203.310
TOTAL DATORII	468.967	465.421	262.111	203.310

Obligațiile față de furnizori și clienții creditori reprezintă obligații curente aferente activității de baza a Societății și la 31 decembrie 2021 sunt în suma de 39.327 lei (31 decembrie 2020: 72.839 lei).

Garantiile clienți reprezintă garanții constituite de către clienți-chiriasi, acestea crescând la 31 decembrie 2021 la suma de 402.116 lei (31 decembrie 2020: 294.939 lei). Acestea sunt evidențiate separat pentru contracte sub 1 an sau mai mari de 1 an.

Datoriile cu salarii și conturi asimilate reprezintă drepturile salariale ale lunii decembrie 2021 care au fost achitate de Societate în luna ianuarie 2022.

Impozitele și taxele reprezintă impozite și taxe salarii, TVA aferente lunii decembrie 2021 precum și impozit venit micro trim.IV 2021 și au fost achitate de Societate în luna ianuarie 2022 (mai puțin impozit micro). Alte datorii reprezintă dividende de plată (97.738 lei), respectiv sume în curs de clarificare (3.377 lei).

NOTA 4 Provizioane constituite

2021

Denumirea provizionului	Sold la 1 ianuarie 2021	Transferuri		Sold la 31 decembrie 2021
		In cont	Din cont	
Provizioane pentru impozite	-	-	-	-
Alte provizioane pentru risc și chelt.	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

2020

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

Denumirea provizionului	Sold la 1 ianuarie 2020	Transferuri		Sold la 31 decembrie 2020
		In cont	Din cont	
Provizioane pentru impozite	-	-	-	-
Alte provizioane pentru risc si chelt.	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

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 2021 valoarea veniturilor anticipate din inchiriere este de 0 lei (31 decembrie 2020: 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 2021 este urmatoarea:

	Numar actiuni	Capital social [lei]	%
SIF Imobiliare PLC	835.345	2.088.362,50	84,74
Persoane juridice	56.948	142.370,00	5,78
Persoane fizice	93.440	233.600,00	9,48
TOTAL	985.733	2.464.332,50	100

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

Structura actionariatului la 31 decembrie 2020 este urmatoarea:

	Numar actiuni	Capital social [lei]	%
SIF Imobiliare PLC	835.345	2.088.362,50	84,74
Persoane juridice	55.948	139.870,00	5,68
Persoane fizice	94.440	236.100,00	9,58
TOTAL	985.733	2.464.332,50	100

La 31 decembrie 2021 capitalul social al Societății are valoarea de 2.464.332,50 lei (31 decembrie 2020 : 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 Piața reglementată ATS, categoria AeRO standard a BVB.

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

In 2021 nu au avut loc modificări ale valorii capitalului social.

Valoarea totală de piață la 30.12.2021 (data ultimei tranzacții din 2021) este de 17.743.194 lei.

Valoarea de piață a unei acțiuni CACU este de 18 lei/ acțiune la data de 30.12.2021 (ultima tranzacție din 2021).

Obligațiuni

La 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2021, Societatea nu detine obligațiuni emise.

NOTA 7 Rezerve

Rezerve din reevaluare

Societatea a realizat reevaluarea terenurilor și construcțiilor la următoarele date: 31 decembrie 2004, 31 decembrie 2007, 31 decembrie 2010, 31 decembrie 2013, 31 decembrie 2017, 31 decembrie 2018, 31 decembrie 2019, 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2021. În urma reevaluarilor diferențele s-au înregistrat în contul 105.01

“Rezerve din reevaluare-actives”. Diferențele din reevaluare cumulate pentru activele aflate în patrimoniul Societății sunt la 31 decembrie 2021 în suma de 30.047.437 lei (31 decembrie 2020: 29.188.203 lei).

Rezervele din reevaluare devin deductibile în momentul scoaterii din evidență (vanzare, demolare).

Rezerve legale

Societatea constituie anual rezerve legale în procent de 5% din profitul brut. La 31 decembrie 2020 valoarea rezervelor legale constituite este de 380.490 lei (31 decembrie 2020: 327.814 lei).

Rezerve reprezentând surplusul realizat din reevaluare

Societatea avea la începutul anului 2015 o rezerva reprezentând surplusul realizat din reevaluare în valoare de 27.015 lei. Conform reglementărilor OMFP 1802/2014, aceste rezerve au fost transferate în cursul anului 2015 la rezultat reportat. La 31 decembrie 2021 societatea nu avea rezerve reprezentând surplusul realizat din reevaluare.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

Alte rezerve

Societatea avea constituite din anii anteriori alte rezerve in valoare 78.393 lei. In cursul anului 2021 a mai fost repartizata suma de 7.681 lei. Soldul altor rezerve la 31 decembrie 2021 este de 86.074 lei

NOTA 8 Analiza rezultatului din exploatare

Indicatorul	2020	2021
1. Cifra de afaceri neta	2.411.840	2.647.216
2. Alte venituri din exploatare aferente activitatii de baza	-	-
3. Total venituri aferente activitatii de baza (1+2)	2.411.840	2.647.216
4. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (5+6)	1.402.192	1.415.264
5. Cheltuielile activitatii de baza	1.402.192	1.415.264
6. Cheltuieli indirecte de productie	-	-
7. Rezultatul brut aferent activitatii de baza	1.009.648	1.231.952
8. Cheltuieli de desfacere	-	-
9. Cheltuieli generale de administratie	235.801	228.282
10. Alte venituri din exploatare	10.354	6.400
11. Rezultatul din exploatare (7-8-9+10)	784.201	1.010.070

Din datele prezentate mai sus, cu privire la indicatorii realizați in anul 2021, se desprind următoarele constatări:

-cifra de afaceri aferenta anului 2021 in suma de 2.411.840 lei a crescut cu 9,8 % fata de anul precedent (2020: 2.411.840 lei).

-veniturile din inchirieri aferente anului 2021 in suma de 2.346.399 lei au crescut cu 7,8 % comparativ cu anul precedent (2020: 2.176.611 lei)

-costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (cheltuieli) aferente anului 2021 in suma de 1.415.264 lei au înregistrat o crestere cu 0,9 % față de anul precedent (2020 : 1.402.192 lei).

Reconcilierea intre rezultatul fiscal si cel contabil

Rezultatul fiscal al exercitiului 2021 este urmatorul:

	2020	2021
Venituri totale	2.477.662	2.785.986
Venituri care se scad	-2.942	-89.697
Suma impozabila micro	2.474.720	2.696.289
Impozit micro 1%	27.747	26.963
Bonificatie impozit	-1.823	-539

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 2021 Societatea a inregistrat un profit contabil de **1.027.086 lei** (31 decembrie 2020: 811.652 lei)

	Exercitiul financiar	
	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
A. PROFIT NET DE REPARTIZAT	811.652	1.027.086
- rezerve legale	41.729	52.676
- acoperirea pierderilor din perioada anterioara	-	-
B. PROFIT NEREPARTIZAT	769.923	974.410

Societatea a incheiat activitatea anului 2021 cu un profit net de 1.027.086 lei, din care 52.676 lei s-a repartizat ca rezerva legala, conform Legii 31/1990, iar suma de 974.410 lei reprezentand profit nerepartizat.

Societatea a incheiat activitatea anului 2020 cu un profit net de 811.652 lei, din care 41.729 lei s-a repartizat ca rezerva legala, conform Legii 31/1990, iar suma de 769.923 lei reprezentand profit nerepartizat.

Consiliul de Administratie al Societatii propune ca profitul net inregistrat la 31 decembrie 2021 sa fie repartizat dupa cum urmeaza:

		[lei]
	Repartizare profit net 2021	1.027.086,02
1.	Rezerve legale 5%, cf L 31/90	52.675,50
2.	Dividende	966.018,34
3	Rezerve pentru cresterea surselor proprii	8.392,18

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

Informatii privind salariatii	2020	2021
Cheltuieli cu remuneratiile personalului+administratorilor	792.611	777.593
Cheltuieli privind asigurarile si protectia sociala	21.402	18.149
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masa)	31.945	35.660
TOTAL	845.958	831.402

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

Remunerația plătită angajaților în anul 2021 a fost în sumă de 417.593 lei (2020: 420.611 lei), în această sumă sunt incluse și sumele plătite administratorilor persoane fizice PF. Indemnizația administratorului persoana juridică PJ Administrare Imobiliare SA a fost în 2021 în suma de 360.000 lei (2020: 372.000 lei).

Structura salariilor achitate:	2020		2020	
	Nr.angajati+ adm.	Salarii	Nr.angajati+adm.	Salarii
Personal productie	9	240.389	9	236.809
Conducere executiva*(DG+DEc)	2	151.470	2	152.032
Administratori*(PF+PJ)	*2	400.752	3	388.752
Total mediu personal angajat	13	792.611	14	777.593

*Directorul general(DG) a avut până la 21.04.2021 și funcția de administrator. Directorul general și administratorii persoane fizice(PF) nu au încheiat contracte de muncă 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 exercițiului financiar, nu au fost acordate avansuri și credite directorilor și administratorilor Societății, cu excepția avansurilor pentru deplasări în interesul serviciului.

În AGOA din 22.04.2021 a avut loc alegerea membrilor Consiliului de Administrație pentru un mandat de 4 ani. Prin hotărârea Consiliului de Administrație nr 1/22.04.2021 a fost ales ca Președinte al Consiliului de Administrație, Administrare Imobiliare SA prin reprezentant permanent Tic-Chiliment Valentin.

Între societate și membrii Consiliului de Administrație au fost încheiate contracte de administrare/acte adiționale la contractele de administrare, conform hotărârilor AGOA din 22.04.2021.

Între societate și directorul general a fost încheiat actul adițional la contract pentru prelungirea duratei mandatului de la 7.08.2021 și până la 6.08.2022.

La data de 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020 directorul general și administratorii societății aveau încheiate contracte de asigurare de răspundere civilă.

Totalul cheltuielilor arondate persoanelor juridice și fizice care ocupă funcții de administrare a societății a fost în 2021 în suma de 388.752 lei (2020 : 400.752 lei).

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

Salariați

La 31 decembrie 2021, Societatea avea 13 angajați (31 decembrie 2020: 12 angajați), din care 10 angajați permanenți (cu contract de munca pe perioada nedeterminată), 1 angajat cu contract de mandat și 2 colaboratori (administratori). Numărul mediu de angajați cu contract de munca în anul 2021 a fost de 6 persoane (2020: 10).

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 al statului român dar și 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 informații

Principalii indicatori economico-financiari

Indicatori de lichiditate

a) Indicatorul lichidității curente = active curente / datorii curente

2020: $3.754.859 / 262.111 = 14,33$

2021: $3.704.553 / 352.569 = 10,51$

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

2020: $3.753.988 / 262.111 = 14,32$

2021: $3.703.682 / 352.569 = 10,50$

Indicatorul lichidității curente (indicatorul capitalului circulant), respectiv indicatorul lichidității imediate (indicatorul test acid) exprima de câte ori se cuprind datoriile curente în activele curente, respectiv în active curente mai puțin stocuri.

Indicatori de risc

a) Indicatorul gradului de îndatorare = capital împrumutat / capital angajat

Capital împrumutat = credite peste un an;

Capital angajat = capital împrumutat + capital propriu

2020: $0 / (0 + 33.535.166) = 0 \%$

2021: $0 / (0 + 33.952.744) = 0 \%$

Indicatorul privind acoperirea dobanzilor = profit înainte de plată dobanzii / cheltuieli cu dobânda

2020: $(811.652 + 0) / 0 = 0$ ori

2021: $(1.027.086 + 0) / 0 = 0$ ori

Indicatorul privind acoperirea dobanzilor determină de câte ori entitatea poate achita cheltuielile cu dobânda din profitul obținut.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

Indicatori de activitate

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

2020: $(245.000 / 2.411.840) \times 365 = 37$ zile

2021: $(165.741 / 2.647.216) \times 365 = 23$ zile

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

2020: $(69.208 / 2.411.840) \times 365 = 10$ zile

2021: $(59.150 / 2.647.216) \times 365 = 8$ zile

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

2020: $2.411.840 / 30.238.689 = 0,08$

2021: $2.647.216 / 30.859.835 = 0,09$

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

2020: $2.411.840 / 34.000.587 = 0,07$

2021: $2.647.216 / 34.574.455 = 0,08$

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 apreciat in cursul anului 2021.

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 cursul anului 2021.

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

2020: $(811.652 + 0) / (33.535.166 + 203.310) = 2,41 \%$

2021: $(1.027.086 + 0) / (33.952.744 + 269.142) = 3 \%$

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

2020: $784.201 / 2.411.840 = 32,5$

2021: $1.010.070 / 2.647.216 = 38,2$

Marja bruta din vanzari a crescut in anul 2021 comparativ cu 2020.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 (in RON)

Parti afiliate

Societatea nu are subunitati cu personalitate juridica.

Societatea nu detine actiuni la alte societati comerciale.

La data 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2020 Societatea are urmatoarele solduri cu partile afiliate:

Creante	2020	2021
Cienti		
Vrancart	3.201	4.727
Total	3.201	4.727
Datorii	2020	2021
Furnizori		
Administrare Imobiliare	2.390	-
Total	2.390	-
Imprumuturi acordate	2020	2021
Imprumut SIFI BH Retail	1.300.000	1.300.000
Dobanda calculata	73.815	106.315
	2020	2021
Garantii		
Vrancart	8.000	8.000
Total	8.000	8.000

In cursul anilor 2021 si 2020 Societatea a desfasurat tranzactii cu parti afiliate din care au fost inregistrate urmatoarele venituri si cheltuieli:

Cheltuieli	2020	2021
Onorarii asistenta juridica	5.584	-
Indemnizatii-remuneratie administrator	372.000	360.000
Chirie spatiu	843	886
Cost functionare	773	812
Licente Office	1.701	1.640
Refacturare servicii	551	-551
Total	381.452	362.787
Venituri	2020	2021
Servicii monitorizare si control acces poarta	4.050	9.000
Inchiriere spatiu depozitare	72.519	79.935
Discounturi acordate	-1.660	-
Refacturare utilitati consumate (cont 461)	28.930	31.194
Reglementari garantii (cont 167.02)	2.224	-
Total	106.063	120.129

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021(in RON)

Garantii chiriasi

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

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

Cheltuieli cu dobanzile

In cursul exercitiului financiar incheiat la 31.12.2021 compania nu a inregistrat cheltuieli cu dobanzile.

Cheltuieli	2020	2021
Cheltuieli privind dobanzile in relatia cu persoane afiliate	-	-
Cheltuieli privind dobanzile aferente imprumutului primit de la banci	-	-
Total cheltuieli cu dobanzile	0	0

Alte venituri si cheltuieli financiare

La 31 decembrie 2021, veniturile financiare sunt in suma de 43.440 lei (31 decembrie 2020: 50.375 lei) si cuprind venituri din dobanzi in suma de 43.440 lei (31 decembrie 2020: 50.375 lei).

Onorariile platite auditorului

Pentru serviciile auditorului financiar in cursul anului 2021 s-au inregistrat cheltuieli in suma de 12.371 lei (31 decembrie 2020: 16.559 lei).

Evenimente ulterioare

Nu au aparut evenimente ulterioare deosebite care sa influenteze semnificativ situatiile financiare aferente anului 2021.

Estimam ca efectele pandemiei COVID 19 vor fi resimtite si in anul 2022.

Suplimentar, cresterea semnificativa a pretului utilitatilor poate impacta anumiti parteneri.

Razboiul din Ucraina poate duce la dificultati ale anumitor linii de business, la o potentiala stagnare economica in anul 2022.

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

Angajamente si litigii

Angajamente in legatura cu imprumuturile

Nu exista angajamente date sau angajamente primite.

Litigii

La finalul anului 2021 societatea avea pe rolul instantelor de judecata un numar de 3 litigii. Pentru reprezentarea in instanta sunt angajate colaborari cu personal specializat.

Presedinte Consiliu de Administratie

Administrare Imobiliare SA

Prin reprezentant
Tic-Chiliment Valentin

Director General

Miclea Carmen



Intocmit
Director Economic
Misan Calin