

**Situatii financiare pentru exercitiul
financiar incheiat la 31 decembrie 2019
Intocmite in conformitate cu prevederile Ordinului
Ministrului Finantelor Publice 1802/2014
pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu
Directivale Europene, cu modificarile si completarile
ulterioare**

Cuprins:

Declaratie privind responsabilitatea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale

Raportul auditorului independent

Situatii financiare anuale

Situatia modificarii capitalului propriu

Situatia fluxurilor de numerar

Note explicative la situatiile financiare

SIFI CLUJ RETAIL SA

BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10

CUI: RO199060; J40/13897/2014

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII la data de 31 decembrie 2019

Denumirea elementului	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar	
		Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer		
A	1	2	3	4	5	6	
Capital subscris	2.725.486	0	0	0	0	2.725.486	
Patrimoniul regiei	0	0	0	0	0	0	
Prime de capital	0	0	0	0	0	0	
Rezerve din reevaluare	46.004.928	4.631.145	0	2.639.745	0	47.996.328	
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	587.251	
Rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0	
Rezerve reprez. surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0	
Alte rezerve	248.667	110.697	0	0	0	359.364	
Actiuni proprii	0	0	0	0	0	0	
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0	
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0	
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	2.336.703	3.381.280	0	3.380.674	0	2.337.309
	Sold D	0	0	0	0	0	0
Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold C	0	0	0	0	0	0
	Sold D	0	0	0	0	0	0
Rezultat reportat provenit din trecerea la aplicarea Reglem. contabile conforme cu Directiva a IV a C.E.E.	Sold C	0	0	0	0	0	0
	Sold D	0	0	0	0	0	0
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C	3.381.280	4.175.634	0	3.779.633	0	3.777.281
	Sold D	0	0	0	0	0	0
Repartizarea profitului		0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii		55.284.315	12.298.755	0	9.800.052	0	57.783.019

Presedinte Consiliu de Administratie,
Administrare Imobiliare S.A. prin
Tic-Chiliment Valentin

Director general,
Miclea Carmen

Economist, Sturzu Mariana Camelia

SIFI CLUJ RETAIL SA

BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10

CUI: RO199060; J40/13897/2014

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII la data de 31 decembrie 2018						
Denumirea elementului	Sold la începutul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
		Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
A	1	2	3	4	5	6
Capital subscris	2.725.486	0	0	0	0	2.725.486
Patrimoniul regiei	0	0	0	0	0	0
Prime de capital	0	0	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	38.460.403	8.047.300	0	502.775	0	46.004.928
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	587.251
Rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0
Rezerve reprez. surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0
Alte rezerve	0	473.093	0	224.426	0	248.667
Actiuni proprii	0	0	0	0	0	0
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	-224.426	224.426	0	0	0	0
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	2.336.703	0	0	0	2.336.703
	Sold D	0	0	0	0	0
Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold C	0	0	0	0	0
	Sold D	0	0	0	0	0
Rezultat reportat provenit din trecerea la aplicarea Reglem. contabile conforme cu Directiva a IV a C.E.E.	Sold C	0	0	0	0	0
	Sold D	0	0	0	0	0
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C	2.926.031	455.249	0	0	3.381.280
	Sold D	0	0	0	0	0
Repartizarea profitului	0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii		46.811.448	9.200.068	0	727.201	55.284.315

Presedinte Consiliu de Administratie,
 Administrare Imobiliare S.A. prin
 Tic-Chiliment Valentin

Director general,
 Miclea Carmen

Economist,
 Sturzu Mariana Camelia

SIFI CLUJ RETAIL SA

BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10

CUI: RO199060; J40/13897/2014

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII la data de 31 decembrie 2017						
Denumirea elementului	Sold la începutul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
		Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
A	1	2	3	4	5	6
Capital subscris	2.936.256	0	0	210.770	0	2.725.486
Patrimoniul regiei	0	0	0	0	0	0
Prime de capital	0	0	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	30.421.638	11.866.230	0	3.827.465	0	38.460.403
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	587.251
Rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0
Rezerve reprez. surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0
Alte rezerve	119.470	2.402.025	0	2.521.495	0	0
Actiuni proprii	-2.956.692	0	0	-2.956.692	0	0
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	2.521.495	0	2.745.921	0	-224.426
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	2.336.703	0	0	0	2.336.703
	Sold D	0	0	0	0	0
Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold C	0	0	0	0	0
	Sold D	0	0	0	0	0
Rezultat reportat provenit din trecerea la aplicarea Reglem. contabile conforme cu Directiva a IV a C.E.E.	Sold C	0	0	0	0	0
	Sold D	0	0	0	0	0
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C	5.485.699	0	0	2.559.668	2.926.031
	Sold D	0	0	0	0	0
Repartizarea profitului		-85.639	0	-85.639	0	0
Total capitaluri proprii		38.844.686	16.789.750	0	8.822.988	46.811.448

Presedinte Consiliu de Administratie,
 Administrare Imobiliare S.A. prin
 Tic-Chiliment Valentin

Director general,
 Miclea Carmen

Economist,
 Sturzu Mariana Camelia

Situatia fluxurilor de numerar		
Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	2018	2019
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	3.560.854	3.797.338
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare:		
Incasari de la client	8.803.838	10.165.565
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	2.711.456	2.784.331
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	432.262	435.531
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii	1.316.350	1.844.984
Dobanzi platite/comisioane bancare	3.293	3.033
Impozit pe profit	775.045	726.988
Rambursari sume/alte plati (sponsorizare)	0	8.700
Trezorerie neta din activitati de exploatare	3.565.432	4.365.998
Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitie:		
Plati pentru unitati fond	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	0	0
Incasari din vinzarea de imobilizari corporale	0	0
Dobanzi incasate	47.221	79.515
Trezoreria neta din activitati de investitie	47.221	79.515
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar (rambursare credit)	1.000.000	0
Dividende platite	2.376.169	3.195.311
Trezoreria neta din activitati de finantare	-3.376.169	-3.195.311
Cresterea neta a trezoreriei si echival.de trezorerie	236.484	1.250.202
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	3.797.338	5.047.540

Presedinte Consiliu de Administratie,
Administrare Imobiliare S.A. prin
 Tic-Chiliment Valentin

Director general,
 Miclea Carmen

Economist,
 Sturzu Mariana Camelia

SIFI CLUJ RETAIL SA
 BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
 CUI: RO199060; J40/13897/2014

Situatia fluxurilor de numerar		
Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	2017	2018
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	7.569.422	3.560.854
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare:		
Incasari de la client	8.643.969	8.803.838
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	5.192.117	2.711.456
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	268.722	432.262
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii	1.464.145	1.316.350
Dobanzi platite/comisioane bancare	1.798	3.293
Impozit pe profit	690.258	775.045
Rambursari sume/alte plati	35.497	0
Trezorerie neta din activitati de exploatare	991.432	3.565.432
Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitie:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	7.500.000	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	0	0
Incasari din vnzarea de imobilizari corporale	0	0
Dobanzi incasate	0	47.221
Trezoreria neta din activitati de investitie	-7.500.000	47.221
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Incasari din imprumuturi pe termen lung	3.000.000	0
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar (rambursare credit)	500.000	1.000.000
Dividende platite	0	2.376.169
Trezoreria neta din activitati de finantare	2.500.000	-2.376.169
Cresterea neta a trezoreriei si echival.de trezorerie	-4.008.567	236.484
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	3.560.854	3.797.338

Presedinte Consiliu de Administratie,
Administrare Imobiliare S.A. prin
 Tic-Chiliment Valentin

Director general,
 Miclea Carmen

Economist,
 Sturzu Mariana Camelia

Informații cu privire la prezentarea Societății

Arta Culinară S.A. s-a înființat în anul 1991 și a fost înregistrată la Oficiul Registrului Comertului Cluj sub numărul J12/51/1991, fiind o societate pe acțiuni, cu capital integral privat.

La data de 10.11.2014, în urma hotărârii AGEA, se schimbă denumirea societății din ARTA CULINARA S.A. se modifică în SIFI CLUJ RETAIL S.A. și sediul social din CLUJ NAPOCA, str. Iuliu Maniu, nr. 21, în București, Calea Floreasca, nr. 175, Et. 7, Cam. A3. Odată cu această schimbare de sediu, s-a schimbat și numărul de înregistrare la Oficiul Național al Registrului Comertului, acesta fiind J40/13897/2014.

Mentionăm ca la adresa din Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21, s-a înființat un punct de lucru.

În luna ianuarie 2020 a avut loc modificarea sediului social al SIFI CLUJ RETAIL S.A din București, Sector 1, Calea Floreasca, nr. 175, Et. 7, Cam. A3 în București, Sector 2, Str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46 – 48, Subsol, Cam. U 10.

În baza hotărârii AGEA din 10.11.2014, obiectul principal de activitate se schimbă din cod CAEN 5610 - Restaurante, în codul CAEN 6820 - Inchirieri și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii.

La 31.12.2019 societatea are un capital social subscris și varsat de 2.725.485,90 lei, împărțit în 27.254.859 acțiuni cu valoare nominală de 0.10 lei.

Principii, politici și metode contabile

Situațiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019 au fost întocmite pe baza balanței de verificare, în conformitate cu principiile contabile menționate în continuare și respectând temeiurile legale în vigoare.

Principiul continuității activității

Presupune că Societatea își va continua în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil, fără a intra în imposibilitatea continuării activității sau fără a-și reduce în mod semnificativ activitatea. Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

Principiul permanenței metodelor

Situațiile financiare au fost pregătite prin aplicarea aceluiași reguli, metode, norme privind evaluarea, înregistrarea și prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.

Principiul prudenței

S-a ținut cont de toate ajustările de valoare datorate depreciilor de valoare a activelor, precum și de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul exercitiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior.

Principiul independenței exercitiului

Au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercitiului, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății acestor venituri și cheltuieli.

Principiul intangibilitatii exercitiului

Bilantul de deschidere al exercitiului 31 decembrie 2019 corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2018.

Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si pasiv

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

Principiul necompensarii

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

Principiul pragului de semnificatie

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

Principiul prevalentei economicului asupra juridicului

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

Politici contabile semnificative

a) Continuitatea activității

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 LEI/USD si LEI/EUR la 31 decembrie 2019 si 31 decembrie 2018, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018
LEU/USD	4,2608	4,0736
LEU/EUR	4,7793	4,6639

c) Bazele contabilitatii

Acestea sunt situatiile financiare individuale ale societatii SIFI CLUJ RETAIL S.A. intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata)
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014

Situatiile financiare cuprind:

- Bilant
- Cont de profit si pierdere
- Situatiile modificarii capitalului propriu
- Situatiile fluxurilor de numerar
- Note explicative la situatiile financiare

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 pe marginea 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 2019 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2018. 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 cheltuiala sau venit 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 acestora 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 demontare, mutare a imobilizării corporale și de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea și mutarea imobilizării corporale, precum și cele cu restaurarea amplasamentului, se recunosc în valoarea activului imobilizat, în corespondență cu un cont de provizioane.

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

În cazul înlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunoaște costul înlocuirii parțiale, valoarea contabilă a părții înlocuite fiind scoasă din evidență, cu amortizarea aferentă, dacă informațiile necesare sunt disponibile.

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

Amortizarea

Mijloacele fixe sunt amortizate începând cu luna următoare datei achiziției sau data punerii în funcțiune, după caz, folosind duratele de viață utile ale mijloacelor fixe. Imobilizările în curs și terenurile nu se amortizează.

Amortizarea este calculată pentru a diminua costul utilizând metoda liniară de amortizare pe durata de funcționare a mijloacelor fixe și a componentelor lor, care sunt contabilizate separat.

Politici contabile semnificative

Duratele de amortizare folosite potrivit Catalog sunt generic următoarele:

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

La intrarea în patrimoniu a unui activ se caută încadrarea corespunzătoare din cadrul Catalogului. În vederea stabilirii duratei de viață în vederea amortizării, se consideră generic centrul intervalului propus în catalog.

Ajustarea

Pentru spațiile aflate în conservare, ca și pentru spațiile total neînchiriate se înregistrează deprecierea acestora la nivelul amortizării 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 acestuia sunt evidentiata distinct veniturile obtinute, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a acestuia si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

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

f) Imobilizari necorporale

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

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 si licente. Acestea sunt amortizate liniar pe durata de viata prevazuta la achizitie.

g) Imobilizări 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 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.

În 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) Creanțe 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 încasa creantele la scadenta initial agreata. Creantele neincasabile sunt înregistrate 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 înregistreaza 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 și echivalente de 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.

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 nicio alta schema de pensii sau plan de beneficii post-pensionare si, in consecinta, nu are nicio obligatie in ceea ce priveste pensiile. In plus, societatea nu are obligatia de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariați.

m) Ajustari pentru depreciere si pierderi de valoare; provizioane

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 urmator celui 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.

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. Dividendele neridicate timp de 3 ani, dupa implinirea termenului de prescriptie, sunt inregistrate ca venit din exploatarea curenta.

p) Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la valoarea primita.

Imprumuturile primite 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 cheltuiiala cu dobanda si reducerea datoriei de leasing. Cheltuiiala cu dobanda este inregistrata direct in contul de profit si pierdere.

Actiunile 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.

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 chiriasilor, 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 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 << Clienti –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 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 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 inregistreaza impozit pe profit 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 2019, Societatea a calculat impozitul folosind cota de 16% 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 bilantului, precum si veniturile si cheltuielile anului curent. Valorile reale pot fi diferite fata de aceste estimari.

Procesul de estimare implica 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 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.

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:

- detine majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;
- 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;
- 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;
- 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;
- Societatea-mama detine puterea de a exercita sau exercita efectiv, o influenta dominanta sau control asupra Societatii;
- 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;
- Societatea-mama si entitatea afiliata sunt conduse pe o baza unificata de catre Societatea-mama.

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

- 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;
- reprezinta o entitate asociata a celeilalte entitati;
- reprezinta o asociere in participatie in care cealalta entitate este asociat;
- reprezinta un membru al personalului-cheie din conducere al entitatii sau al societatii-mama a acesteia;
- reprezinta un membru apropiat al familiei persoanei respective ;
- reprezinta o entitate care este controlata, controlata in comun sau influentata semnificativ ori pentru care puterea semnificativa de vot intr-o asemenea entitate ;
- 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 apare 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 entitatii.

Activele contingente nu trebuie 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. Daca este doar o probabila crestere a beneficiilor economice, se va prezenta in notele explicative.

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

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

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

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.

Gestionarea riscului

Principalele riscuri la care este supusa societatea.

Riscul de schimb valutar

Societatea este expusa variatiilor cursului de schimb valutar, datorita creantelor comerciale calculate in functie de cursul valutar. In 2019, 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. In acest sens, tinand cont ca imprumuturile de la banci sunt purtatoare de dobanda variabila, 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.

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 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 efectul asupra situatiilor financiare viitoare, dar continuitatea activitatii societatii reprezinta obiectivul strategic al managementului.

Nota 1. Active imobilizate

Variația valorilor brute, a amortizării și a valorilor nete în cursul exercițiului financiar 2019 pe fiecare categorie de imobilizări sunt prezentate după cum urmează:

a) Valoare brută

Denumire	Sold la		Transferuri		Sold la
	1 ianuarie 2019	Intrari	Iesiri		31 decembrie 2019
	1	2	3	4	5=1+2+3+4
Alte imobilizări	17.289	15.488	-	-	32.777
Fond comercial	587.110	-	-	-	587.110
Imobilizari necorporale	604.399	15.488	-	-	619.887
Terenuri	-	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-	-
Instalatii tehnice si masini	1.326.835	18.961	-	-	1.345.796
Alte instalatii, utilaje si mobilier	147.931	-	-	-	147.931
Investitii imobiliare	45.953.261	4.687.010	3.452.300	-	47.187.971
Imobilizări corporale în curs	26.494	57.779	71.635	-	12.638
Avansuri de imobilizări corporale	-	15.527	17.927	-	-
Imobilizari corporale	47.454.521	4.763.750	3.523.935	-	48.694.336
Imobilizari financiare	7.500.035	-	-	-	7.500.035
Active imobilizate total	55.558.955	4.779.238	3.523.935	-	56.814.258

Imobilizările necorporale

Valoarea bruta la 31 decembrie 2019 este de 619.887 lei (31 decembrie 2018: 604.399 lei). Au avut loc modificari in anului 2019 fata de anul 2018 datorita achizitionarii unei licente Office 365 Bussines Essentials, a unei licente antivirus Norton Security, precum si bransamentelor electrice realizate in str. 21 Decembrie 1989 si str. Pasteur nr. 175, in valoare totala de 15.488 lei.

Investitii imobiliare

Investitiile imobiliare de natura cladiri si terenuri sunt prezentate la valoarea justa conform Raportului de evaluare la data de 31.12.2019.

Valoarea contabila a cladirilor la 31.12.2019 este de 29.582.244,66 lei fata de 26.200.274,87 lei la data 31.12.2018, inregistrand o crestere ca urmare a reevaluarii si a investitiilor facute in an, puse in functiune, in cuantum de 3.381.969,79 lei.

Valoarea contabila a terenurilor la 31.12.2019 este de 17.605.726,47 lei fata de 19.752.986,06 lei la data 31.12.2018, inregistrand o scadere ca urmare a reevaluarii de 2.147.259,59 lei.

SIFI CLUJ RETAIL SA

BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
 CUI: RO199060; J40/13897/2014

Impactul evaluarii la data 31.12.2019 asupra fiecarui activ este:

Cod	Descriere	VAL JUSTA 31.12.2019	VAL NETA CTB 31.12.2019	DIF VAL JUSTA VAL CTB NETA	215=105	105=215	SF 105 31.12.2019
IC.80001	SP. COM. PEANA NR.18	515,449.10	442,006.12	73,442.98	73,442.98		770,828.90
IC.80002	SP.COM. FLORESTI NR.79	2,413,849.05	1,821,814.91	592,034.14	592,034.14		2,810,192.77
IC.80003	SP. COM. A. VLAICU NR.3	1,334,983.64	1,088,078.92	246,904.72	246,904.72		1,716,293.34
IC.80004	SP. COM. FABRICII NR.3	837,049.04	682,742.16	154,306.88	154,306.88		1,055,145.40
IC.80005	SP. COM. PASTEUR NR. 75-77	6,841,842.39	5,576,732.72	1,265,109.67	1,265,109.67		7,041,227.16
IC.80006	SP. COM. PASTEUR NR. 56-60	2,298,065.68	2,146,121.98	151,943.70	151,943.70		2,476,347.54
IC.80007	SP. COM FABRICII NR. 13	2,734,773.79	2,464,724.72	244,690.95	244,690.95		1,860,008.79
IC.80007.01	HIDROIZ. FABRICII 13 (BOC MAGRA)		25,358.12				
IC.80008	SP. COM. STR. 21 DECEMBRIE 1918	2,062,568.10	1,665,089.08	397,479.02	397,479.02		1,928,491.40
IC.80009	SP. COM. MANASTUR NR. 107	649,138.18	599,222.94	49,915.24	49,915.24		662,289.31
IC.80010	ANEXE VALEA CHINTAULUI	50,660.58	47,407.15	3,253.43	3,253.43		69,299.01
IC.80011	SP.COM. IZLAZULUI NR.6	1,186,280.00	996,060.16	190,219.84	190,219.84		1,402,121.82
IC.80012	SP. COM. FABRICII NR.4	1,343,434.00	1,097,410.04	246,023.96	246,023.96		1,563,783.55
IC.80013	SP. COM. MIHAI VITEAZUL NR.17	473,150.70	435,619.89	37,530.81	37,530.81		668,900.87
IC.80014	SP. COM. OBSERVATORULUI NR.109	3,427,574.48	3,208,316.78	207,273.44	207,273.44		2,857,231.04
IC.80014.01	INST AER VICIAT OBS 109		11,984.26				
IC.80015	SP. COM. DUNARII NR.22	3,235,703.93	2,956,851.55	278,852.38	278,852.38		3,332,151.37
IC.80016	SP. COM. MOTILOR NR.20-22	63,018.80	64,960.34	-1,941.54		1,941.54	35,650.01
IC.80017	SPATIU STR. I. MANIU NR 21	114,703.20	95,648.78	1,620.42	1,620.42		615,530.75
IC.80017	AMENAJ INT SP.IULIU MANIU 21		17,434.00				
TOTAL CLADIRI		29,582,244.67	25,443,584.62	4,138,660.05	4,140,601.59	1,941.54	30,865,493.04
IT.80001	TEREN PEANA NR.18	292,252.60	307,087.43	-14,834.83		14,834.83	292,025.92
IT.80002	TEREN FLORESTI NR.79	1,242,315.45	1,555,078.09	-312,762.64		312,762.64	1,273,277.33
IT.80003	TEREN A.VLAICU NR.3	256,523.26	393,492.32	-136,969.06		136,969.06	255,776.83
IT.80004	TEREN FABRICII NR. 3	1,428,339.16	1,551,827.42	-123,488.26		123,488.26	1,428,256.74
IT.80005	TEREN PASTEUR NR.75-77	1,297,305.51	3,005,508.80	-1,708,203.29		1,708,203.29	1,292,575.10
IT.80006	TEREN PASTEUR NR.56-60	2,442,999.92	2,352,769.65	90,230.27	90,230.27		2,439,034.25
IT.80007	TEREN FABRICII NR.13	2,130,553.61	1,998,560.90	131,992.71	131,992.71		2,124,370.16
IT.80008	TEREN BDUL 21 DEC.1989 NR.148	2,606,808.00	2,948,353.14	-341,545.14		341,545.14	2,606,036.39
IT.80009	TEREN MANASTUR NR.107	211,135.82	200,314.51	10,821.31	10,821.31		210,593.17
IT.80014	TEREN OBSERVATORULUI NR.109	2,661,253.72	2,573,836.42	87,417.30	87,417.30		2,191,644.02
IT.80015	TEREN DUNARII NR.22	1,672,637.17	1,573,444.51	99,192.66	99,192.66		1,668,416.17
IT.80016	TEREN MOTILOR NR.20-22	116,204.95	100,620.03	15,584.92	15,584.92		104,014.95
IT.80017	TEREN IULIU MANIU	1,247,397.30	1,192,092.84	55,304.46	55,304.46		1,244,814.57
TOTAL TERENURI		17,605,726.46	19,752,986.06	-2,147,259.60	790,543.62	2,637,803.22	17,130,835.59
TOTAL		47,187,971.13	45,196,570.68	1,991,400.45	4,931,145.21	2,639,744.76	47,996,328.63

Investitiile finalizate in cursul anului 2019 in cuantum de 55.865,32 lei au fost urmatoarele:

- Lucrari de hidraizolatie la spatiul comercial din str. Fabricii nr. 13, in valoare de 25.934,45 lei
- Instalatii aer viciat str. Observatorului nr. 109 in valoare de 12.307,37 lei;
- Lucrari reparatii pereti pentru stoparea infiltratiilor exterioare la spatiul din Str. I. Maniu nr. 21, in valoare de 17.623,50 lei.

La grupa de mijloace fixe – Instalatii tehnice si masini, in anul 2019 s-a înregistrat o creștere a valorii acestora cu 18.960,36 lei ca urmare a achiziționării de mijloace fixe, respectiv a 5 aparate de aer conditionat MIDEA BLANC INVERTER 12000 BTU si a 2 aparate de aer conditionat MIDEA BLANC INVERTER 18000 BTU.

La 31 decembrie 2019 imobilizările financiare sunt in valoare de 7.500.034,67 lei, constand in:

- 100 lei reprezinta achizitionarea unei actiuni de la S.I.F. IMOBILIARE P.L.C.;
- 3.999.934,67 lei titluri de plasament OPTIM INVEST
- 3.500.000 lei titluri de plasament ACTIVE PLUS

b) Situatia amortizarii activelor imobilizate

Denumire	Sold la	Depreciere in	Reduceri sau	Sold la	
	1 ianuarie 2019	cursul ex.	Reluări	Transferuri	31 decembrie 2019
	1	2	3	4	4=1+2+3
Alte imobilizări	16.242	1.521	-	-	17.763
Fond comercial	587.110	-	-	-	587.110
Imobilizări necorporale	603.352	1.521	-	-	604.873
Terenuri	-	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-	-
Instalatii tehnice si masini	1.215.486	50.975	-	-	1.266.461
Alte instalatii, utilaje si mobilier	119.754	5.132	-	-	124.886
Investitii imobiliare	-	-	-	-	-
Imobilizari corporale	1.335.240	56.107	-	-	1.391.347
Active imobilizate total	1.938.592	57.628	-	-	1.996.220

Amortizarea se calculează la cost respectiv la valoarea reevaluată în cazul clădirilor, prin metoda liniară, de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor. S-a respectat legislația specifică, respectiv Legea 15/1994 și H.G. 2139/2004.

La 31 decembrie 2019 s-a înregistrat amortizare pentru imobilizarile necorporale in valoare de 1.521 lei (31 decembrie 2018: 94.835 lei).

In perioada 01.01.2010-31.12.2013 fondul comercial în sumă de 587.110 lei se amortizează pe o durată de 20 de ani conform prevederilor Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 și aprobării Consiliului de Administrație nr 2/28.01.2011.

Incepand cu data de 01.01.2014 amortizarea fondului comercial s-a recalculat pe o perioada de 5 ani, conform hotararii Consiliului de Administratie din data de 24.03.2015. La data 31.12.2019 fondul comercial este integral amortizat.

Valoarea contabilă netă a imobilizărilor

Denumire	Valoare brută	Amortizarea	Valoare netă
	1	2	3=1+2
Alte imobilizări	32.777	17.763	15.014
Fond comercial	587.110	587.110	0
Imobilizări necorporale	619.887	604.873	15.014
Terenuri	-	-	0
Construcții	-	-	0
Instalații tehnice și mașini	1.345.796	1.266.461	79.335
Alte instalații, utilaje și mobilier	147.931	124.886	23.045
Investitii imobiliare	47.187.971	-	47.187.971
Investitii corporale in curs	12.638	-	12.638
Avansuri și imobilizări corporale în curs	-	-	-
Imobilizări corporale	48.694.336	1.391.347	47.302.989
Imobilizări financiare	7.500.035	-	7.500.035
Active imobilizate total	56.814.258	1.996.220	54.818.038

Valoarea contabila netă a imobilizarilor corporale la finele anului 2019 este de 47.302.989 lei (31 decembrie 2018: 46.119.281 lei), în creștere cu 1.183.708 lei față de 31 decembrie 2018, ca urmare a reevaluării investițiilor imobiliare în principal.

c) Ajustări pentru deprecierea activelor imobilizate

Conducerea societății a revizuit valoarea netă contabilă a imobilizărilor și a considerat că nu este necesară calcularea și înregistrarea de ajustări pentru deprecierea acestor active. Astfel, valoarea la care sunt ele reflectate în bilanț la data de 31 decembrie 2019, respectiv 31 decembrie 2018, este valoarea justă.

Nota 2. Active circulante

a) Stocuri

Specificații	Sold la 31.12.2018	Sold la 31.12.2019
Materii prime si mat. consumabile, ob. inv. și ambalaje	946	946
Mărfuri	-	-
Diferențe de preț mărfuri	-	-
Tva neexigibilă mărfuri	-	-
Total	946	946

b) Creante

Situatie creante la 31 decembrie 2019	Sold la	Termen de lichiditate	
	31 decembrie 2019	Sub 1 an	Peste 1 an
Creanțe comerciale	1.894.491	1.894.491	0
Creanțe în legatură cu bugetul asig.sociale și al statului	16.600	16.600	0
Alte creanțe	2.109	2.109	0
Debitori diverși	100.693	100.693	0
Dobanzi de încasat	0	0	0
Ajustări pentru deprecierea creanțelor debitori	438.256	438.256	0
Total	1.575.637	1.575.637	0

- creanțele comerciale reprezintă sumele facturate clienților, pentru chirii și utilități;
- ajustări pentru deprecierea valorii creanțelor în cuantum de 438.256 lei (prezentate în tabel) reprezentând creanțe din chirii neîncasate, pentru o parte existând sentințe de deschidere a procedurilor de insolvență sau acțiune în instanță pentru recuperarea debitelor.

NR CRT	Cod client	Nume client	Sold
1	0030	BORZA ZIMERLIN	4,298.96
2	0161	BREND UP	400.00
3	0162	CARMEN	6,705.66
4	0163	CASA GIOVANI	5,804.44
5	0164	CHIRILA RADU	1,049.20
6	0267	CI-AL MA CHIM SRL	3,702.41
7	0235	CI-AUTOGHERO SRL	14,148.03
8	0238	CI-CLEANING SERVICESIM SRL	112.10
9	0209	CI-KINSTARTED SRL D	6,266.77
10	0237	CI-LA CALU BALAN STORE SRL	2,994.85
11	0211	CI-MATEX FASHION S.R.L.	222.73
12	0239	CI-MODULUL NOROCOS SL SRL-D	62.26
13	0266	CI-PAVEL VASILE IOAN I.I.	4,319.39
14	0027	CROSSFIT TEAM	14,476.63
15	0165	DARK SKIN SRL-411.8	5,881.61
16	0167	DOREXIM	558.00
17	0168	EDENUTIBAG	1,226.77
18	0170	EXCLUSIVPARTY	41,429.63
19	0169	EXQUIZIA	1,456.12
20	0251	FLORETTE COMERCIAL	114,138.53
21	0009	GARANTI BANK	760.52
22	0171	GDA SOCIETA-411.8	1,693.13
23	0172	HAPPY INVEST	1,033.67
24	0173	IDEAL BLUE	849.61
25	0174	INTERMARKS	3,679.72
26	0258	IRIS EXCEL	2,099.81

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199060; J40/13897/2014

27	0025	LUMEA TAPETULUI	67,115.81
28	0175	MITREAN ALEXANDRU	4,184.39
29	0176	MITREAN MARIANA	4,300.81
30	0044	NEW BLUE LIFE	72,751.52
31	0192	ONCOS PROD SRL	350.55
32	0220	OPAL CURATATORIE	136.65
33	0028	OPTOFLOR	16,127.56
34	0067	PROFI ROM FOOD	93.59
35	0031	RD ORIZONT	16,321.30
36	0060	REALISTIC IMPEX	2,181.00
37	0177	RIVABELLA	2,027.41
38	0178	SHAM SKY	819.02
39	0179	VINICOM	194.85
40	0180	VIOITALI JULIETA	542.81
41	0181	VISAN MIRCEA	74.40
42	0182	ZOCO	281.98
		TOTAL AJUSTARI	438,255.58

Inregistrarea ajustarii privind deprecierea creantelor se poate face si in cursul exercitiului financiar doar in cazul intrarii in insolventa a partenerului.

Constituirea ajustarilor va cadea in sarcina directa a directorului general, acesta fiind facut direct raspunzator de valoarea acestora.

c) Numerar și numerar echivalent

Denumire	Sold la 31 decembrie 2019	Sold la 31 decembrie 2018
Casa	53.645	65.276
Conturi curente la bănci	4.993.895	3.732.062
Alte valori	0	0
Total	5.047.540	3.797.338

Conturile curente la bănci, la data de 31 decembrie 2019, sunt in suma de 5.047.540 lei, cu 1.250.202 lei mai mult decat la data de 31 decembrie 2018.

Nota 3. Datorii

DATORII	Sold la 31	Termen de exigibilitate		
	decembrie 2019	Sub 1 an	Intre 1-5 ani	Peste 5 ani
Furnizori	143.693	143.693	-	-
Datorii cu personalul	35.277	35.277	-	-
Datorii in legatura cu bugetul asig. soc.si bug. statului	26.826	26.826	-	-
Impozit profit	226.092	226.092	-	-
TVA de plată	111.235	111.235	-	-
Alte impozite și taxe	-	-	-	-
Dividende de plata	244.337	69.326	175.011	-
Venituri in avans + alte datorii	12.155	12.155	-	-
Datorii entitati afiliate	1.600.360	-	1.600.360	-
Garantii chiriiasi	1.260.075	206.780	1.053.295	-
Total	3.660.050	831.384	2.828.666	-

- Obligațiile față de furnizori la data de 31.12.2019 în suma de 143.693 lei sunt aferente activității curente, Datoriile cu personalul și asigurările sociale reprezintă obligații salariale ale lunii decembrie 2019 care au fost achitate în luna ianuarie 2020.
- Impozitul pe profit se achita la scadenta;
- TVA de plată aferent lunii decembrie 2019 este achitat în luna ianuarie 2020.
- Datoria către entitatea afiliată SIFI B ONE SA include împrumutul și dobânda aferentă, în valoare de 1.600.360 lei, dintre care 1.500.000 lei principal și restul dobândă.
- Garanțiile chirieșilor în cuantum de 1.260.075 lei din care sub 1 an 206.780 lei și 1.053.295 lei pentru garanțiile aferente contractelor încheiate pe o perioadă de peste 1 an.

Nota 4. Provizioane

La 31 decembrie 2019 societatea nu a constituit provizioane pentru riscuri și cheltuieli.

Nota 5. Venituri în avans

Veniturile în avans existente în sold la 31.12.2019 în suma de 142.373 lei sunt alcătuite în principal din garanții respectiv 130.218 lei, precum și din chirie percepută în avans pentru anul 2020 în cuantum de 12.155 lei.

Nota 6. Capital

În cursul anului 2019 nu au avut loc modificări ale capitalului social al societății în valoare de 2.725.485,90 lei este divizat în 27.254.859 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2019 conform Depozitarului Central, este următoarea:

Denumire	Număr acțiuni	Capital social	%
SIF IMOBILIARE PLC loc. NICOSIA CYP	26.263.863	2.626.386,30	96,3640
Alți acționari persoane fizice	829.938	82.993,80	3,0451
Alți acționari persoane juridice	161.058	16.105,80	0,5909
Total	27.254.859	2.725.485,90	100

Acțiunile Societății sunt nominative, emise în formă dematerializată, de valori egale și acordă drepturi egale titularilor lor. Acțiunile sunt indivizibile iar societatea recunoaște un reprezentant unic pentru exercitarea drepturilor rezultând dintr-o acțiune. Acțiunile sunt admise la tranzacționare pe piața reglementată și administrată de Bursa de Valori București - Piața AERO. Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută de către Societatea de registru independent Depozitarul Central S.A. București.

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199060; J40/13897/2014

Nota 7. Rezerve

La data de 31.12.2019 rezervele societatii sunt compuse din: rezerve din reevaluare, rezerve legale si alte rezerve.

Rezervele din reevaluare au suferit modificari ca urmare a impactului reevaluarii activelor la data 31.12.2019. In valoare de 47.996.328,63 lei au urmatoarea structura:

NR.CRT	CONT	Descriere	VALOARE
1.	105.1.07.01	SP.COM.PEANA NR.18	770,828.90
2.	105.1.07.02	SP.COM.FLORESTI NR.79	2,810,192.77
3.	105.1.07.03	SP.COM.A.VLAICU NR.3	1,716,293.34
4.	105.1.07.04	SP.COM.FABRICII NR. 3	1,055,145.40
5.	105.1.07.05	SP.COM.PASTEUR NR.75-77	7,041,227.16
6.	105.1.07.06	SP.COM.PASTEUR NR.56-60	2,476,347.54
7.	105.1.07.07	SP.COM.FABRICII NR.13	1,860,008.79
8.	105.1.07.08	SP.COM.BDUL 21 DEC.1989 NR.148	1,928,491.40
9.	105.1.07.09	SP.COM.MANASTUR NR.107	662,289.31
10.	105.1.07.10	ANEXE VALEA CHINTAULUI	69,299.01
11.	105.1.07.11	SP.COM.IZLAZULUI NR. 6	1,402,121.82
12.	105.1.07.12	SP.COM.FABRICII NR. 4	1,563,783.55
13.	105.1.07.13	SP.COM. MIHAI VITEAZUL NR.17	668,900.87
14.	105.1.07.14	SP.COM.OBSERVATORULUI NR.109	2,857,231.04
15.	105.1.07.15	SP.COM.DUNARII NR.22	3,332,151.37
16.	105.1.07.16	SP.COM.MOTILOR NR.20-22	35,650.01
17.	105.1.07.17	SP.COM. STR. I. MANIU NR 21	615,530.75
18.	105.2.07.01	TEREN PEANA NR.18	292,025.92
19.	105.2.07.02	TEREN FLORESTI NR.79	1,273,277.33
20.	105.2.07.03	TEREN A.VLAICU NR.3	255,776.83
21.	105.2.07.04	TEREN FABRICII NR. 3	1,428,256.74
22.	105.2.07.05	TEREN PASTEUR NR.75-77	1,292,575.10
23.	105.2.07.06	TEREN PASTEUR NR.56-60	2,439,034.25
24.	105.2.07.07	TEREN FABRICII NR.13	2,124,370.16
25.	105.2.07.08	TEREN BDUL 21 DEC.1989 NR.148	2,606,036.39
26.	105.2.07.09	TEREN MANASTUR NR.107	210,593.17
27.	105.2.07.14	TEREN OBSERVATORULUI NR.109	2,191,644.02
28.	105.2.07.15	TEREN DUNARII NR.22	1,668,416.17
29.	105.2.07.16	TEREN MOTILOR NR.20-22	104,014.95
30.	105.2.07.17	TEREN STR. I. MANIU NR 21	1,244,814.57
TOTAL			47,996.328.63

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199060; J40/13897/2014

Modificarile in structura rezervelor din reevaluare sunt:

Denumire	Detaliu sold initial 105 pe elemente de cls 2	Intrari	Iesiri	Detaliu sold final 105 pe elemente de cls 2
REZERVA DIN REEVALUARE CLADIRI	26,726,832.99	4,140,601.59	1,941.54	30,865,793.04
SP.COM.PEANA NR.18	697,385.92	73,442.98		770,828.90
SP.COM.FLORESTI NR.79	2,218,158.63	592,034.14		2,810,192.77
SP.COM.A.VLAICU NR.3	1,469,388.62	246,904.72		1,716,293.34
SP.COM.FABRICII NR. 3	900,838.52	154,306.88		1,055,145.40
SP.COM.PASTEUR NR.75-77	5,776,117.49	1,265,109.67		7,041,227.16
SP.COM.PASTEUR NR.56-60	2,324,403.84	151,943.70		2,476,347.54
SP.COM.FABRICII NR.13	1,615,317.84	244,690.95		1,860,008.79
SP.COM.BDUL 21 DEC.1989 NR.148	1,531,012.38	397,479.02		1,928,491.40
SP.COM.MANASTUR NR.107	612,374.07	49,915.24		662,289.31
ANEXE VALEA CHINTAULUI	66,045.58	3,253.43		69,299.01
SP.COM.IZLAZULUI NR. 6	1,211,901.98	190,219.84		1,402,121.82
SP.COM.FABRICII NR. 4	1,317,759.59	246,023.96		1,563,783.55
SP.COM. MIHAI VITEAZUL NR.17	631,370.06	37,530.81		668,900.87
SP.COM.OBSERVATORULUI NR.109	2,649,957.60	207,273.44		2,857,231.04
SP.COM.DUNARII NR.22	3,053,298.99	278,852.38		3,332,151.37
SP.COM.MOTILOR NR.20-22	37,591.55		1,941.54	35,650.01
SP.COM. STR. I. MANIU NR 21	613,910.33	1,620.42		615,530.75
REZERVA DIN REEVALUARE TEREN	19,278,095.19	490,543.62	2,637,803.22	17,130,835.59
TEREN PEANA NR.18	306,860.75		14,834.83	292,025.92
TEREN FLORESTI NR.79	1,586,039.97		312,762.64	1,273,277.33
TEREN A.VLAICU NR.3	392,745.89		136,969.06	255,776.83
TEREN FABRICII NR. 3	1,551,745.00		123,488.26	1,428,256.74
TEREN PASTEUR NR.75-77	3,000,778.39		1,708,203.29	1,292,575.10
TEREN PASTEUR NR.56-60	2,348,803.98	90,230.27		2,439,034.25
TEREN FABRICII NR.13	1,992,377.45	131,992.71		2,124,370.16
TEREN BDUL 21 DEC.1989 NR.148	2,947,581.53		341,545.14	2,606,036.39
TEREN MANASTUR NR.107	199,771.86	10,821.31		210,593.17
TEREN OBSERVATORULUI NR.109	2,104,226.72	87,417.30		2,191,644.02
TEREN DUNARII NR.22	1,569,223.51	99,192.66		1,668,416.17
TEREN MOTILOR NR.20-22	88,430.03	15,584.92		104,014.95
TEREN STR. I. MANIU NR 21	1,189,510.11	55,304.46		1,244,814.57

Nota 8. Contul de profit si pierdere

Denumirea indicatorului	31.12.2019
1. Cifra de afaceri netă	7,300,046
Producția vândută (ct. 701+702+703+704+705+706+708)	7,303,360
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	-3,314
2. Alte venituri din exploatare (ct. 751+758+7815)	165,093
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	7,465,139
3. A) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct. 601+602)	2,924
Alte cheltuieli materiale (ct. 603+604+606+608)	6,852
b) Alte cheltuieli din afară (cu energie și apă) (ct. 605)	14,688
4. Cheltuieli cu personalul (rd. 15+16)	437,071
a) Salarii (ct. 641+642+643+644)	421,965
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct. 645+ 646)	15,106
5. a) Amortizări și provizioane pentru imobilizărilor corporale și necorporale	870,184
a.1) Cheltuieli (ct. 6811+6813+6817+6818)	870,184
a. 2) Venituri (ct. 7813+7818)	0
b) Ajustarea valorilor activelor circulante	341,202
b. 1) Cheltuieli (654+6814+6818)	350,147
b. 2) Venituri (ct. 754+7814+7818)	8,945
6. Alte cheltuieli de exploatare	1,197,962
7.1 Cheltuieli privind prestațiile externe (ct. 611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	856,306
7.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate (ct. 635+6586)	322,927
7.3 Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale (ct 655)	
7.4 Alte cheltuieli (ct. 651+6581+6582+6583+6584+6588)	8,729
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	2,870,883
REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit	4,594,256
- Pierdere	
8. Venituri din dobânzi (ct. 766)	79,515
- din care, în cadrul grupului	
	0
9. Alte venituri financiare (ct. 762+764+765+767+768+7615)	
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	79,515
10. Cheltuieli privind dobânzile (ct. 666)	37,500
- din care, în cadrul grupului	37,500
11. Alte cheltuieli financiare (663+664+665+667+668)	5
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	37,505
REZULTATUL FINANCIAR - Profit	42,010
- Pierdere	
REZULTATUL CURENT - Profit	4,636,266
- Pierdere	0
VENITURI TOTALE	7,544,654
CHELTUIELI TOTALE	2,908,388
REZULTATUL BRUT - Profit	4,636,266
- Pierdere	0
IMPOZITUL PE PROFIT (ct. 691)	858,985
REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI FINANCIAR - Profit	3,777,281

Cifra de afaceri a inregistrat o crestere cu 824.599 lei fata de anul precedent.

Denumire	Exercițiul financiar 2019	Exercițiul financiar 2018	Exercițiul financiar 2017
1. Cifra de afaceri netă	7.300.046	6.475.447	5.982.756
2. Costul bunurilor vândute și al serviciilor prestate (3+4+5)	1.189.233	964.240	734.200
3. Cheltuielile activității de baza	1.189.233	964.240	734.200
4. Cheltuielile activității auxiliare	0	0	0
5. Cheltuielile indirecte de producție	0	0	0
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	6.110.813	5.511.207	5.248.556
7. Cheltuieli de desfacere	0	0	0
8. Cheltuieli generale de administrație	470.264	456.584	496.511
9. Cheltuieli cu ajustări creanțe/imobilizari	1.211.386	947.695	1.174.081
10. Alte venituri din exploatare	165.093	1.501	0
11. Rezultatul din exploatare (6-7-8-9+10)	4.594.256	4.108.429	3.577.964

Cifra de afaceri – sectoare economice și tipuri de piețe de desfacere

Piața pe care acționează SIFI CLUJ RETAIL S.A. (fosta Arta Culinară S.A.) este cea locală (urban și rural).

Denumire	2019	%	2018	%	2017	%
Vânzări de mărfuri/ambalaje/produse reziduale	0	0	574	0,008	3.154	0,06
Vânzări de produse finite (lab. cofetărie)	0	0	0	0	0	0
Venit din producție la restaurant	0	0	0	0	0	0
Venituri din chirii	7.300.046	100	6.474.873	99,995	5.979.602	99,94
TOTAL	7.300.046	100	6.475.447	100	5.982.756	100

Informații referitoare la impozitul pe profit

Cota de impozitare pentru anul 2019, 2018, respectiv 2017 este de 16%.

In anul 2019 societatea a inregistrat un profit contabil de 4.636.266 lei.

Profitul fiscal aferent exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2019, 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017, este prezentat mai jos:

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2018	31 decembrie 2017
Rezultat contabil	4.636.266	4.107.414	3.069.643
Total deduceri, din care:	8.945	1.704	16.328
Rezerva legala deductibila	0	0	0
Venit neimpozabil	8.945	1.704	16.328
Chelt.neded.+elem sim V	795.711	432.629	882.900
Profit impozabil	5.423.032	4.538.339	4.482.861
Rata de impozitare	16%	16%	16%
Alte facilitati (sponsorizare)	8.700	0	27.000
Impozit profit	867.685	726.134	717.258
Impozit profit curent datorat	858.985	726.134	690.258

Rezultatul fiscal pentru anul 2019 este de 5.423.032 lei (2018: 4.538.339 lei).

Nota 9. Repartizarea profitului

	2019	2018	2017
A. PROFIT NET DE REPARTIZAT	3.777.281	3.381.280	2.926.030
- rezerve legale	-	-	-
- alte rezerve	-	110.697	473.093
- dividende	-	3.270.583	2.452.937
- alte repartizari	-	-	-
B. PROFIT NEREPARTIZAT	3.777.281	-	-

Nota 10. Informații privind salariații și membrii organelor de administrație, conducere și supraveghere

Salariați

La sfarsitul anului 2019 numărul mediu de salariați a fost de 5, iar numarul efectiv de salariați la 31.12.2019 a fost de 5, identic ca și în anul 2018.

Conducere – director general și administratori

La data de 31.12.2019 Consiliul de Administratie era compus din urmatorii membrii:

- Administrare Imobiliare SA – numita in 08.08.2013– expirare mandat 09.11.2022
- Sferdian Teodora – numita in 08.08.2013 – expirare mandat 09.11.2022
- Gavrilă Florin-Daniel – numit in 22.12.2015 – expirare mandat 09.11.2022

Presedintele Consiliului de Administratie este Administrare Imobiliare S.A. prin reprezentantul legal 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.

La data de 31 decembrie 2019 directorul general și administratorii societății au încheiate contracte de asigurare de răspundere civila.

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

	2019	2018	2017
Cheltuieli cu remunerațiile personalului si directorilor	384.556	370.900	316.530
Cheltuieli cu indemnizațiile CA	34.920	32.960	28.800
Cheltuieli privind asigurările sociale	15.106	13.673	80.104
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masă)	.2.489	0	0
TOTAL	437.0741	417.533	425.434

Nota 11. Alte informații

a) Informații privind relațiile cu entități afiliate si entități legate

Societatea nu are subunități cu personalitate juridică.

Tranzacțiile cu entitățile afiliate an 2019

SOCIETATE	NATURA TRANZACTIEI	RULAJ an	SOLD 31.12.2019
SIF IMOBILIARE PLC	detinere 1 actiune		100.00
ADMINISTRARE IMOBILIARE SA	indemnizatie administrator	510,000.00	0.00
ADMINISTRARE IMOBILIARE SA	recuperare servicii juridice	1,275.85	794.88
SIFI B ONE SA	imprumut		1,500,000.00
SIFI B ONE SA	dobanda imprumut	37,499.98	100,359.56

b) Onorariile plătite auditorilor

Societatea a încheiat un contract de audit financiar cu JPA Audit si Consultanta S.R.L. Bucuresti, pentru auditarea situațiilor financiare aferente anului 2019. Onorariul stabilit prin contract pentru exercițiul financiar 2019 a fost în cuantum de 4.000 euro.

c) Angajamente acordate

Contracte pentru achiziții de investiții în imobilizări corporale și financiare

Pentru realizarea investițiilor din anul 2019 în sumă de 55.865 lei societatea a încheiat contracte cu societăți specializate în construcții, instalații, climatizare, etc.

d) Angajamente primite

La 31 decembrie 2019 societatea a avut încheiate 116 contracte de închiriere, la fel ca și la 31.12.2018 și 123 contracte de închiriere la 31.12.2017, pentru o suprafață de 17.696 mp. Majoritatea contractelor de închiriere sunt încheiate pe o perioadă mai mare de 1 an, pretul negociat fiind atât în monedă națională (lei) cât și în euro.

e) **Aspecte juridice**

Situatia litigiilor la data de 31 decembrie 2019

Nr. si data dosar	Tipul litigiilor	Parat	Reclamant	Valoarea litigiului (LEI)	Valoare penalitati	Stadiul litigiului	Observatii
12348/211/2019	CIVIL	IRIS EXCEL SRL	SIFI CLUJ RETAIL S.A.	2,099.81	0,5% / ZI	HOTARARE NR. 13559 / 20.11.2019	
11323/211/2019	CIVIL	LUMEA TAPETULUI SRL	SIFI CLUJ RETAIL S.A.	56,631.10	0,5% / ZI	HOTARARE NR. 4719 / 13.06.2019	BEJ NR. 420 / 19.08.2019
11324/211/2019	CIVIL	R&D CAFÉ BAR ORIZONT SRL	SIFI CLUJ RETAIL S.A.	16,321.30	0,5% / ZI	HOTARARE NR. 5794 / 26.07.2019	
TOTAL				75,052.21			

f) – **Evenimente ulterioare bilanțului**

In luna ianuarie 2020 a avut loc mutarea sediul social al SIFI CLUJ RETAIL S.A din Bucuresti, Sector 1, Calea Floreasca, nr. 175, Et. 7, Cam. A3 in Bucuresti, Sector 2, Str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46 – 48, Subsol, Cam. U 10.

Incepand cu 17.03.2020 au avut loc modificari la nivelul conducerii executive, respectiv a incetat mandatul de director general al dnei Pop Simona Delia, Consiliul de Administratie hotarand numirea ca director general incepand cu 18.03.2020 a dnei Miclea Tatiana Carmen pentru un mandat de 6 luni.

Declansarea pandemiei virusului Covid 19 in luna martie 2020, constituie evenimentul cu potential impact semnificativ asupra evolutiei societatii in 2020, in conditiile decretarii starii de urgenta la nivel national si a impunerii unor masuri restrictive pentru anumite ramuri de activitate din economie.

Societatea va respecta reglementarile aparute si va lua propriile masuri de natura interna pentru a parcurge perioada critica.

Conducerea societatii considera ca societatea este capabila sa isi continue activitatea si va adopta masurile ce se impun pentru a asigura desfasurarea activitatii atat in perioada de pandemie cat si postpandemie.

Presedinte Consiliu de Administratie,
Administrare Imobiliare S.A. prin
Tic-Chiliment Valentin

Director general,
Miclea Tatiana Carmen

Economist,
Sturzu Mariana Camelia