



RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE

conform prevederilor Legii nr. 24/2017 si Regulamentului ASF nr. 5/2018

pentru exercițiul financiar 2022

Data raportului: 16 martie 2023

Denumirea societății comerciale: **BUCUR S.A.**

Sediul social: **București, str. Vișinilor, nr.25, sector 2**

Număr de telefon/fax: **021. 323.67.30**

Codul unic de înregistrare: **RO 1584234**

Număr de ordine la Oficiul Registrului Comerțului: **J40/392/1991**

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:

BVB – ATS (AeRO - Premium)

Capital social subscris și vărsat: **8.327.559,40 lei**

COD LEI: 254900XVWDSWNPO6FB56

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de BUCUR S.A.: **societate pe acțiuni, persoană juridică de drept privat cu un capital social în sumă de 8.327.559,40 lei, corespunzător unui număr de 83.275.594 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 0,10 lei fiecare.**

1. Analiza activitatii societatii

1.1. a) Descrierea activitatii de baza a societatii:

Activitatea principală a societății este comerțul cu ridicata nespecializat de produse alimentare, bauturi și tutun Cod CAEN 4639. Societatea a desfășurat în anul 2022 și activități de închiriere a bunurilor imobiliare deținute în proprietate (activitate cod CAEN 6820 inclusă în obiectul de activitate: închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate), activități care au inclus și prestări de servicii în legătură cu furnizarea utilitatilor către chiriasi, în spațiile închiriate.

b) Precizarea datei de înființare a societatii:

I.C.R.A. București (Întreprinderea de Comerț cu Ridicata pentru Produse Alimentare), transformată în anul 1956 din fosta „Bază de aprovizionare” care se afla în subordinea Ministerului Industriei Alimentare, era o întreprindere comercială de interes republican și avea ca obiect de activitate aprovizionarea întregii rețele comerciale cu amănuntul, atât din capitală cât și din întreaga țară și formarea de stocuri strategice pentru alte obiective.

Până în anul 1981, I.C.R.A. București și-a desfășurat activitatea atât în spațiile de depozitare din municipiul București, cât și în cele deținute în Oltenița și Giurgiu, unde funcționau filiale teritoriale. În anul 1981, urmare a dispozițiilor Decretului 70, aceste filiale s-au desprins de I.C.R.A. București, devenind independente.

În anul 1990, I.C.R.A. București s-a transformat (în temeiul dispozițiilor H.G. nr.1040/1990), în BUCUR S.A., persoană juridică română, de drept privat, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J40/392/1991, având CUI 1584234.

Sediul social al societății se află în **București, str. Vișinilor, nr.25, sector 2**, centru de coordonare a activității întregii societăți, activitatea acesteia desfășurându-se și prin următoarele puncte de lucru:

Depozite:

- Complexul Militari – București, Bd. Timișoara, nr.56, sector 6,– activitate de comerț en gros și prestări de servicii (administrare directă)
- Complexul Industriilor – București, Șos. Industriilor, nr.53, sector 3,– activitate de comerț prestări de servicii (administrare directă)
- Complexul Rahova – București, Calea Rahovei, nr.198(fost 196), sector 5,– activitate de prestări de servicii (administrare directă)

Spatii comerciale:

- București, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- București, Șos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- București, Bd. Liviu Rebreanu, nr.14, sector 3
- București, Str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6
- Oltenita, Str. Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

Toate spatiile comerciale ale societatii sunt in deplina proprietate, au destinatia de depozite, magazine si sunt inchiriate la diverse grade de ocupare.

c) Descrierea oricarei fuziuni sau reorganizari semnificative a societatii, ale filialelor sale sau ale societatilor controlate, in timpul exercitiului financiar.

Societatea nu a avut mențiuni privind fuziunea sau reorganizarea.

Bucur SA detine interese de participare in valoare de 1.046.260 lei pentru care au fost inregistrate ajustari pentru depreciere pentru suma de 1.000.000 lei. Bucur S.A. este asociatul unic al S.C. Bucur Properties Development S.R.L. si detine 100,00 % din capitalul social al acesteia.

d) Descrierea achizițiilor si / sau instrăinărilor de active:

Situația modificărilor survenite în anul 2022, cu privire la imobilizările corporale, necorporale și financiare, se prezintă astfel:

-lei -

Elemente de active imobilizate	Valoarea brută				Deprecieri (amortizare si provizioane)			
	Sold la 1 ianuarie 2022	Creșteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 1 ianuarie 2022	Deprecierea anuală	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2022
0	1	2	3	4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7
Active imobilizate- Total	114.892.809	3.697.096	3.081.734	115.508.171	3.944.975	738.253	396.991	4.286.237

La sfârșitul exercițiului financiar 2022, Societatea deține active imobilizate în valoare netă de 111.221.934 lei (valoare de intrare – amortizare cumulată) având următoarea structură:

- lei -

Denumirea elementului de imobilizari	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022
1.Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, si alte imobilizari corporale	-	-
Total imobilizari necorporale	-	-
1.Terenuri si constructii	239.247	232.878
2.Instalatii tehnice si masini	478.626	417.291
3.Alte instalatii, utilaje si mobilier	154.645	144.398
4. Investitii imobiliare	108.093.432	109.317.300
5.Imobilizari corporale in curs de executie	-	-
6. Investitii imobiliare in curs de executie	68.745	25.734
7. Avansuri	26.864	-
Total imobilizari corporale	109.061.559	110.137.601
1.Interese de participare	46.260	46.260
2.Investitii detinute ca imobilizari	-	-
3.Alte imprumuturi	1.840.015	1.038.073
Total imobilizari financiare	1.886.275	1.084.333
Total active imobilizate	110.947.834	111.221.934

Situația modificărilor survenite în anul 2022, cu privire la imobilizările corporale, necorporale și financiare, se prezintă astfel:

- lei

Date privind active imobilizate	Valori brute				
	Nr. rând	Sold la 1 ianuarie 2022	Creșteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2022 (col. 5=1+2-3)
				total	din care: dezmembrări și casări
A	B	1	2	3	4
Imobilizări necorporale					
Cheltuieli de constituire și de	01	-	-	-	-

dezvoltare						
Alte imobilizări	02	7.481	-	-	-	7.481
Avansuri și imobilizări necorporale în curs	03	-	-	-	-	-
TOTAL (rd. 01 la 03)	04	7.481	-	-	-	7.481
Imobilizări corporale						
Terenuri	05	-	-	-	x	-
Construcții	06	257.828	-	-	-	257.828
Instalații tehnice și mașini	07	1.189.885	9.439	389.487	247.243	809.837
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	270.884	16.597	6.421	2.521	281.060
Imobilizări corporale în curs	09	-	-	-	-	-
Investitii imobiliare in curs de executie	10	68.745	1.767.951	1.810.962	-	25.734
Investitii imobiliare	11	110.184.847	1.857.051	-	-	112.041.898
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	12	26.864	-	26.864	-	-
TOTAL(rd.05 la 12)	13	111.999.053	3.651.038	2.233.734	249.764	113.416.357
Imobilizări financiare	14	2.886.275	46.058	848.000	x	2.084.333
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+13+14)	15	114.892.809	3.697.096	3.081.734	249.764	115.508.171

In perioada 01.01.2022 – 31.12.2022 au fost efectuate lucrari de modernizarea spatiilor de inchiriere in locatiile din Bucuresti, in suma de 1.767.951 lei.

In anul 2022, în planul de afaceri al Bucur S.A. nu au avut loc schimbări majore, aceasta desfășurându-și în mod constant activitatea, conform obiectului de activitate.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății:

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

- a) profit net – 2.324.723 lei
- b) cifra de afaceri – 7.672.217 lei
- c) export – nu este cazul
- d) alte venituri din exploatare – 1.831.984 lei
- e) costuri – 7.039.690 lei (costuri de exploatare)
- f) procentaj din piață deținut – nesemnificativ.
- g) lichiditate (disponibil in cont, etc) – 1.784.678 lei.

1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății

Descrierea principalelor produse realizate si / sau servicii prestate cu:

a) Precizarea principalelor piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie .

Societatea desfășoară activități de prestări de servicii inchiriere spatii comerciale si activitati de comerț cu ridicata, nespecializat de produse alimentare, băuturi, tutun.

Principalele produse alimentare comercializate de către Societate sunt: cafea, vinuri, vodca.

Principalele piețe de desfacere pentru marfurile vandute sunt:

- Municipiul București.

Principalii beneficiari ai marfurilor noastre sunt:

- agenți economici cu capital privat.

Cu privire la activitatea de inchiriere a bunurilor imobiliare, societatea valorifica, in prezent, prin inchirierea proprietatilor sale, o suprafata de aproximativ 26.451 m.p. Societatea asigura chiriilor sai utilitatile necesare desfasurarii activitatii in spatiile inchiriate (energia electrica, energia termica, gaze naturale, apa/canal).

b) Precizarea ponderii fiecărei categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri ale societatii pentru ultimii trei ani.

Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile societății.

Venituri	Pondere în total venituri %	Pondere în total venituri %	Pondere în total venituri %
	2020	2021	2022
Venituri din exploatare din care:	100,03	99,62	99,36
- venituri din vânzarea mărfurilor	18,32	1.40	0,18
-venituri din inchirieri	68,00	84.18	80,03
- alte venituri	13,71	14.04	19,15
Venituri financiare	-0,03	0,38	0,64
Total venituri	100	100	100

Preponderent în cadrul veniturilor, sunt veniturile obținute din inchiriere, în procent de 80,03%.

c) Precizarea produselor noi avute in vedere pentru care se va afecta un volum substantial de active in viitorul exercitiu financiar precum si stadiul de dezvoltare al acestor produse.

A fost continuat programul de reabilitare, modernizare si amenajare a proprietatilor sale imobiliare, program aprobat de Adunarea Generala a Actionarilor.

In depozitul Militari si depozitul Rahova s-au amenajat spatii comerciale pentru inchiriere.

1.1.3 Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială

a) Surse de aprovizionare

Aprovizionarea cu materii prime, materiale consumabile, piese de schimb și servicii, s-a făcut de la furnizori autohtoni parteneri.

Pentru energie electrică: Enel Energie și Schenker

Pentru energie termică: Termoenergetica

Pentru gaze: Premier Energy

Pentru apă: Apa Nova.

Pentru materiale: Dedeman

b) Preturi pentru materiale

Aprovizionarea se face la prețul pieței sau pret negociat în funcție de cantitate, durată etc.

c) **Dimensiuni stocuri:** în concordanță cu necesitățile activității interne a societății.

1.1.4 Evaluarea activității de vânzare

a) **Descrierea evoluției vânzării pe piața internă și / sau externă și a perspectivelor vânzării pe termen mediu și lung.**

Politica investițională la nivelul societății s-a axat pe reabilitarea, modernizarea și întreținerea clădirilor deținute în proprietate, în scopul asigurării unor condiții optime de închiriere către diverși beneficiari și de negociere / stabilire a unor prețuri corespunzătoare de chirie.

Sursele de finanțare a acestor investiții au fost surse proprii.

Investitiile viitoare vor fi destinate, ca perspectivă imediată, aceluiași tip de activități.

Principalii factori care pot influența schimbări la nivelul vânzării, profitului operațional și profitul net sunt:

- Creșterea prețurilor la energie, gaz și combustibil;
- Suspendarea activității chiriilor de diferite organe de control;
- Rezilieri de contracte la cererea chiriului;
- Războiul din Ucraina.

b) **Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății, a ponderii pe piața a produselor sau serviciilor societății și a principalilor competitori.**

În domeniul închirierilor, marii dezvoltatori imobiliari constituie concurența cea mai puternică în zonele în care acționează societatea.

Nu sunt de neglijat, în continuare, posibile influențe în piața imobiliară, la nivel local și european, determinate de situațiile politice din anumite regiuni precum și de evoluția și nivelul dobânzilor la creditele imobiliare.

Concurența în domeniul comerțului cu produse alimentare este acerbă, pe piață existând un număr mare de competitori puternici.

c) **Descrierea oricărui dependent semnificativ al societății de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății.**

Nu este cazul.

Pentru activitatea de inchirieri spatii, am urmarit permanent cresterea calitatii serviciilor prestate catre clienti, atragerea de clienti noi, care sa inchirieze spatii mari, astfel incat sa se poata obtine lunar venituri care sa asigure acoperirea cheltuielilor generate de activitatea de inchiriere. S-a acordat o deosebita atentie pentru realizarea planului de investitii si reparatii, in scopul cresterii gradului de confort al chiriailor si fidelizarii acestora.

1.1.5 Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale:

a) Pregatirea numarului si a nivelului de pregatire a angajatilor societatii precum si a gradului de sindicalizare a fortei de munca:

In anul 2022 societatea si-a desfasurat activitatea cu un numar mediu de 22 salariati, angajati cu contract de munca pe durata nedeterminata, forta de munca inalt calificata in activitatea compartimentelor economice, tehnice, comerciale si administrative ale societatii si in activitatea de intretinere a cladirilor si instalatiilor.

Gradul de sindicalizare a fortei de munca este de 98%.

b) Descrierea raporturilor dintre manager si angajati precum si a oricaror elemente conflictuale ce caracterizeaza aceste raporturi.

Raporturile juridice dintre conducerea societății și salariați sunt stabilite prin contracte individuale de muncă. La nivelul societății s-a încheiat contractul colectiv de muncă, contract negociat între conducerea societății și sindicatul salariaților Bucur S.A. Documentul a fost înregistrat la ITM sub nr. 291 din data de 17.08.2022. În cadrul negocierii acestui contract s-au avut în vedere în primul rând interesele majore ale societății, acoperirea tuturor punctelor de lucru, serviciilor și birourilor cu oameni competenți, precum și interesele și cointeresarea angajaților, cu respectarea legislației din domeniul muncii și protecției sociale. Aceasta a condus la desfășurarea unei activități fără conflicte de muncă susținută prin cooperare, implicare cointeresată și atmosferă pozitivă de lucru.

1.1.6 Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător. Descrierea sintetica a impactului activitatilor de baza ale emitentului asupra mediului inconjurator precum si a oricaror litigii existente sau preconizate cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

Nu exista litigii si nici nu sunt preconizate cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

Societatea monitorizeaza lunar calitatea apelor uzate, conform Acordului de preluare ape uzate, emis de Apa Nova Bucuresti.

Bucur S.A. colecteaza selectiv deseurile, tinand o evidenta stricta a acestora pe fiecare tip de deseuri. In acest sens, exista contracte pentru toate locatiile, avand ca obiect colectarea tuturor tipurilor de deseuri .

1.1.7 Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare. Precizarea cheltuielilor in exercitiul financiar precum si a celor ce se anticipeaza in exercitiul financiar urmator pentru activitatea de cercetare dezvoltare.

Nu sunt avute în vedere sume destinate în special pentru aceste cheltuieli.

1.1.8 Evaluarea activității societății privind managementul riscului. Descrierea expunerii societatii fata de riscul de pret, de credit, de lichiditate, de cash flow si riscul privind impactul asupra activitatii societatii in contextul COVID-19.

Descrierea politicilor si a obiectivelor societatii privind managementul riscului.

Riscul de credit este riscul ca una dintre partile instrumentelor financiare sa nu execute obligatia asumata, cauzand celeilalte parti o pierdere financiara. Instrumentele financiare ce ar putea expune societatea concentrarii riscului de credit, constau in principal in creante clienti. Conducerea societatii considera ca a exclus valoarea expunerii la riscul de credit, prin implementarea unei politici stricte de credit comercial. Economia romaneasca este in proces de dezvoltare si exista un grad de nesiguranta in ceea ce priveste evolutia mediului politic si de afaceri.

Datorita acestor motive, nu este posibil sa se estimeze ce modificari vor avea loc in Romania in aceste directii si ce efecte vor avea acestea asupra pozitiei financiare, rezultatelor exploatarei si fluxurilor de trezorerie ale societatii.

Riscul de lichiditate este riscul ca o entitate sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor financiare.

Riscul de lichiditate apare din gestionarea mijloacelor circulante, a cheltuielilor de finantare si a rambursarilor sumei de principal pentru imprumutul contractat.

Politica societatii este orientata spre asigurarea unui flux de numerar care sa ii permita sa isi indeplineasca obligatiile ajunse la scadenta, cautand sa mentina solduri de numerar sau sa convina facilitati adecvate pentru a satisface nevoile de plati. Conducerea societatii analizeaza periodic fluxul de numerar si disponibilitatile banesti ale companiei si se asigura ca societatea are resurse lichide suficiente pentru a-si onora obligatiile de plata in toate imprejurarile rezonabile preconizate.

Riscul fiscal

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

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

Legislatia fiscala din Romania include "valoarea de piata", in conformitate cu care tranzactiile cu partile afiliate ar trebui sa fie efectuate la valoarea de piata . Contribuabilii locali care efectueaza tranzactii cu partile afiliate trebuie sa pregateasca si sa puna la dispozitia autoritatilor fiscale romane, la cererea acestora, dosarul de documentare a preturilor de transfer in termenul acordat de catre autoritati.

Netransmiterea fisierelor cu documentatia preturilor de transfer, de stabilire a preturilor sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea unor sanctiuni pentru nerespectare.

Cu toate acestea, indiferent de continutul dosarului preturilor de transfer, autoritatile fiscale pot avea interpretari diferite asupra tranzactiilor si circumstante decat conducerea firmei si, prin urmare, pot impune obligatii fiscale suplimentare rezultate in urma ajustarilor preturilor de transfer (materializate in cresterea veniturilor , reducerea cheltuielilor deductibile ceea ce duce la o crestere in baza de calcul a impozitului pe profit).

Managementul companiei considera ca aceasta nu va suferi pierderi in cazul unui control fiscal pentru verificarea preturilor de transfer. Cu toate acestea, impactul diferitelor interpretari ale autoritatilor fiscale nu poate fi estimat in mod fiabil. Acest lucru poate avea un impact in pozitia financiara si / sau a operatiunilor Companiei.

Riscul privind impactul asupra activitatii societatii in contextul COVID-19

Conducerea companiei este constienta de criza provocata de COVID-19 declansata in februarie 2020 si de razboiul din Ucraina si monitorizeaza continuu efectele pe care le-ar putea genera, astfel incat sa adopte deciziile ce se impun pentru a reduce efectele ce ar putea aparea.

Managementul societatii considera ca a adoptat masurile necesare pentru sustenabilitatea si dezvoltarea societatii in conditiile curente de piata.

1.1.9 Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a) Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății, comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior.

Societatea are în vedere creșterea calității serviciilor prestate către clienți, atragerea de noi clienți, care să închirieze spații mari, astfel încât să se poată obține lunar venituri care să asigure acoperirea cheltuielilor generate de această activitate. Se va acorda o deosebită atenție pentru realizarea planului de investiții și reparații, în scopul creșterii gradului de confort al chirieților și fidelizării acestora.

Pentru anul 2022 s-a urmarit:

- realizarea de investiții care să conducă la o mai bună exploatare a acestor imobile, creându-se astfel și premisele satisfacerii cerințelor actualilor chiriași și mentinerii acestora în spațiile deja închiriate cât și atragerea de noi chiriași.

b) Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

Societatea a capitalizat cheltuielile pentru finanțarea programului de reabilitare, modernizare, amenajare și utilizare a clădirilor deținute în proprietate astfel încât acestea să aibă atractivitatea corespunzătoare unor închirieri profitabile pentru societate.

c) Prezentare și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor, schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de baza.

În ceea ce privește evenimentele și schimbările economice care își pun amprenta asupra societății și a veniturilor pe care aceasta le realizează, considerăm că acestea rezidă în pătrunderea pe piața internă a investitorilor din domeniul comerțului en gros, care promovează o politică de prețuri concurențiale datorată în special, unui volum mare de mărfuri și unei mari diversificări a acestora.

O atenție deosebită acordăm măsurilor de modernizare și revitalizare tehnică a depozitelor pentru asigurarea funcționării lor în condiții de normalitate, atât din punct de vedere al confortului, cât și din punct de vedere tehnic:

- realizarea de investiții care să conducă la o mai bună exploatare a acestor imobile, creându-se astfel și premisele satisfacerii cerințelor actualilor chiriași și mentinerii acestora în spațiile deja închiriate cât și atragerea de noi chiriași;

2. Actiunile corporale ale societății

2.1. Precizarea amplasării și caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății.

Principalele active ale societății aflate în proprietate sunt:

TERENURI :

AMPLASARE	VALOARE CONTABILĂ* (mii lei)	STATUT JURIDIC**	DESTINAȚIE
Bd. Timișoara nr. 56, sector 6	54.295	P Certificat seria M08 nr. 0051 și 0080	depozit
Șos. Industriilor nr. 53, sector 3	16.281	P Certificat seria M08 nr. 0051	depozit
Calea Rahovei nr. 196, sector 5	15.235	P Certificat seria M08 nr. 0051	depozit
Str. Vișinilor nr. 25, sector 2	1.734	P Certificat seria M08 nr. 0051	sediul

CLĂDIRI/CONSTRUCȚII PRINCIPALE :

Nr . crt .	AMPLASARE	DATA PIF	VALOARE CONTABILĂ (mii lei)	STATUT JURIDIC	DESTINAȚIE
1.	Bd. Timișoara nr. 56, sect. 6	01.06.1969 31.12.1981	12.662	P	depozit
2.	Șos. Industriilor nr. 53, sect. 3	01.06.1983	3.538	P	depozit
3.	Calea Rahovei nr. 198(fost 196), sect. 5	07.05.1999	4.085	P	depozit
4.	Str. Vișinilor nr. 25, sect. 2	01.07.2003	1.135	P	sediu
5.	Oltenița, str. Argeșului nr.39-43/45-47, bl. 105-106, parter, jud. Călărași	04.07.2001	587	P	magazin

Spatii comerciale:

- București, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- București, Str. Vișinilor, nr.25, sector 2
- București, Șos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- București, Bd. Liviu Rebreanu, nr.14, sector 3
- București, Str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6

Toate spatiile comerciale ale societatii sunt in deplina proprietate, au destinatia de depozite, magazine si sunt inchiriate la diverse grade de ocupare.

Proiect Militari - Ansamblu rezidential cu functiuni mixte – locuinte colective si spatii comerciale dezvoltat in parteneriat cu Novum Business Invest S.R.L.

In urma unui proces de selectie a unui Investitor/Dezvoltator pentru realizarea unui Proiect imobiliar rezidential, Bucur S.A. a incheiat in data de 14.02.2020 un parteneriat cu Societatea Novum Business Invest S.R.L., in vederea dezvoltarii unui Proiect Imobiliar Rezidential pe imobilul teren situat in B-dul Timisoara nr. 56, Sector 6, Bucuresti.

Proiectul imobiliar se va realiza in 2 Faze: Faza 1 si Faza 2.

Proiectul se afla in etapa de autorizare si de edificare a Fazei 1.

In acest sens, a fost obtinuta Autorizatia de Construire nr. 218/19.08.2021 in baza careia, la finele lunii septembrie 2021, au fost demarate de catre Dezvoltatorul Novum Business Invest S.R.L. lucrarile de construire a 2 imobile – „Corp L” si „Corp U” – cu functiunea de locuinte colective/spatii comerciale/showroom, cu regim de inaltime 2S+P+11E, si a unui imobil cu functiunea de parcare, cu regim de inaltime 2S+P+2E+terasa circulabila, pe terenul situat in B-dul Timisoara nr. 56, Sector 6, Bucuresti.

Conform informatiilor comunicate de Novum Business Invest S.R.L., prin adresa numarul 354/31.03.2022, termenul de finalizare a Constructiilor care vor fi edificate in baza Autorizatiei de Consturire nr. 218/19.08.2021, este data de 06.12.2023 pentru „Corp L” si data de 02.08.2024 pentru „Corp U”.

In acest moment se afla in curs de construire corpul de cladire – „Corp L”.

Lucrarile la „Corp U” nu au fost inca demarate.

2.2. Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale.

Proprietățile societății prezentate mai sus, sunt constituite din terenuri si clădiri, unele dintre ele foarte vechi așa cum este cazul Depozitului Rahova (din 1906), altele construite în anii 1970 - 1980, fapt ce a condus la efectuarea de modernizari, consolidări și lucrari de întreținere curenta.

2.3. Precizarea eventualelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii.

În legătură cu dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății s-au derulat o serie de litigii pe rolul instanțelor de judecată care au fost soluționate.

3. Piata valorilor mobiliare emise de societate

3.1. Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negociaza valorile mobiliare emise de societatea comerciala.

Acțiunile societății Bucur S.A. sunt tranzacționate, in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de BVB (AeRO), Sectiunea Instrumente financiare listate pe ATS, Sectorul Titluri de Capital, Categoria Actiuni.

In data de 19.09.2017, societatea a obtinut codul de identificare al entitatii juridice (Legal Entity Identifier – codul LEI), in vederea alinierii la cerintele impuse, inclusiv emitentilor de instrumente financiare, de pachetul legislativ adoptat la nivelul Uniunii Europene (UE), in scopul cresterii transparentei si integritatii pietelor financiare din UE.

Codul LEI al Bucur S.A. este: 254900XVWDSWNPO6FB56.

3.2. Descrierea politicii societatii cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite / platite / acumulate in ultimii 3 ani si, daca este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

La data de 27.04.2022 Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor Bucur S.A. a hotarat:

- Repartizarea profitului net aferent exercitiului financiar 2021, in suma de 1.980.924 lei, pe urmatoarele destinatii:
Rezerve legale: 99.046 lei;
Dividende: 1.832.063 lei;
Profit nerepartizat: 49.815 lei.
- Se aproba data de 29.08.2022 ca data platii dividendelor.

Situatia dividendelor in sold la 31.12.2022:

Detalii privind distribuirea dividendelor	Scadenta	Valoare Lei
Dividende de plata din profitul anului 2021	29.08.2022	1.830.124

Dividende platite 2022		-1.570.939
Dividende neridicate		259.185

3.3. Descrierea oricaror activitati ale societatii de achizitionare a propriilor actiuni.

Societatea nu a achiziționat propriile acțiuni.

3.4. In cazul in care societatea are filiale, precizarea numarului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mama detinute de filiale.

Societatea are o filiala, Bucur Properties Development S.R.L

Bucur S.A. detine interese de participare in valoare de 1.046.260 lei, reprezentand 100,00% din capitalul social, la S.C. Bucur Properties Development S.R.L.

3.5. In cazul in care societatea a emis obligatiuni si / sau alte tipuri de creante, prezentarea modului in care societatea isi achita obligatiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare.

Bucur S.A. nu a emis obligațiuni și/sau titluri de creanță.

4. Conducerea societatii

4.1. Prezentarea listei administratorilor societatii si a urmatoarelor informatii:

a) CV (nume, prenume, varsta, calificare, experienta profesionala, functia si vechimea in functie):

Bucur S.A. are un sistem unitar de conducere, organele de conducere statutare fiind:

- Adunarea Generală a Acționarilor;
- Consiliul de Administrație;
- Director General - Manager.

Adunarea Generală a Acționarilor reprezintă totalitatea acționarilor societății, competențele acesteia fiind cele prevăzute de lege și de actul constitutiv.

Potrivit actului constitutiv, Societatea este administrată de către Consiliul de Administrație, care este format din 3 membri, persoane fizice, alese de către Adunarea Generală a Acționarilor, pentru un mandat de 4 ani, fiind reeligibili. În acest sens, s-a încheiat cu aceștia contract de mandat.

Consiliul de Administrație alege din rândul membrilor săi, un președinte, stabilindu-i totodată competențele.

Consiliul de Administrație al Societății este format din următorii membrii:

- HRISCA BOGDAN IUSTIN- Președinte CA
- BLINDU EMILIA - IULIA – Administrator
- MARINESCU DAN FLORIN – Administrator

HRISCA BOGDAN IUSTIN - președinte Consiliul de Administrație, absolvent al Universitatii Politehnice din București - Facultatea de Inginerie (1988-1994), Diploma „ Manager in Turism”, cu experienta in urmatoarele pozitii ocupate anterior: Sef Departament Calculatoare si Articole de papetarie – Metro Cash & Carry Romania (1996 – 1997), Cumparator – Steilmann Bucuresti (1997 – 1998), Country Manager Romania, Ungaria, Serbia si Bulgaria – Karstadt Quelle International (1998-2006), Country Manager Romania, Ungaria, Serbia si Bulgaria – Lion Rock Services (2006 – 2009), Director Vanzari cu atributii Director Administrativ si Director Resurse Umane – SC FEPPER S.A. (2009 - in prezent), vechime in munca 26 ani.

BLINDU EMILIA – IULIA - administrator, inginer, absolventă a Institutului Politehnic București - Facultatea de Tehnologie Chimica- Tehnologia Silicatilor si a Compusilor Oxidici (1988), Universitatea Nicolae Titulescu – Facultatea Finante Banci (2010), Institutul Politehnic Bucuresti – Pedagogie si practica pedagogica (specializare-1987), Universitatea Populara Bucuresti – Birotica pe calculator (specializare-1994), Agenția Națională de Privatizare și ANEVAR – Metode de evaluare a societăților comerciale (specializare-1995), Institutul Bancar Român București – Centrul de Formare si Specializare Bancara (specializare-1997), ANEVAR Bucuresti, Evaluarea Intreprinderilor (specializare-2002), Academia de Studii Economice – Managementul afacerilor (specializare-2004), Societatea de Administrare a Investițiilor Muntenia Invest S.A. din 1994 până în prezent – manager fond în cadrul Compartimentului Strategie si Calcul Activ Net, vechime în muncă - 34 ani.

MARINESCU DAN FLORIN – administrator, economist, absolvent al Academiei de Studii Economice- Facultatea Economie si Afaceri Internationale, Bucuresti (1998), licentiat in economie mondiala, auditor autorizat, membru CAFR (2009), consultant fiscal, membru al CCFR, membru ACCA, cursuri fiscalitate internationala KPMG (2003-2006). Pozitii ocupate anterior: Economist- departamentul Comercial - Romtehnica (1998-2000), controlor financiar Curtea de Conturi Bucuresti (2000-2002), consultant senior Deloitte&Touche Bucuresti (2002-2004), consultant senior Pricewaterhouse Coopers Bucuresti (2004-2006), Manager Senior KPMG Bucuresti (2006-2012), Director servicii consultanta fiscala Leitner+Leitner Consulting Bucuresti (2012-2013), Director servicii consultanta fiscala Fintax Consulting Bucuresti (2013-in prezent), Director General Bucur S.A. (2019-in prezent), vechime in munca 25 ani.

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator:

Nu este cazul.

c) participarea administratorilor la capitalul societății:

HRISCA BOGDAN IUSTIN – nu detine actiuni ale societatii;

MARINESCU DAN FLORIN - nu detine acțiuni ale societatii;

BLINDU EMILIA-IULIA - nu detine acțiuni ale societatii.

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale – nu este cazul

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii. Pentru fiecare prezentati urmatoarele informatii:

a) Lista membrilor conducerii executive:

MARINESCU DAN FLORIN – Director General – durata contractuala 16 ianuarie 2022 – 15 ianuarie 2024 ;

LAKIS NABIL - Manager – perioada nedeterminata;

PREDA NICOLETA – Contabil Sef – perioadă nedeterminată.

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive

Nu este cazul

c) participarea membrilor conducerii executive la capitalul social:

MARINESCU DAN FLORIN – nu detine actiuni ale societatii;

LAKIS NABIL - nu detine actiuni ale societatii;

PREDA NICOLETA – nu detine actiuni ale societatii.

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. si 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului:

Persoanele mai sus-menționate, administratorii și membrii conducerii executive, **NU** au fost implicate în litigii sau proceduri administrative în ultimii 5 ani, cât privește activitatea Societății, având deplină capacitate de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul societății.

5. Situatia financiar-contabila

Prezentati o analiza a situatiei economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani, cu referire cel puțin la:

a) elemente de bilant: active care reprezinta cel puțin 10% din total active; numerar si alte disponibilitati lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;

În ceea ce privește situația economico-financiară actuală a Societății în comparație cu cea a ultimilor 3 ani, constatăm următoarele:

Elementele de bilanț pe perioada analizată, se prezintă astfel:

Denumire	2020	2021	2022
ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	-	-	-
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	110.275.001	109.061.559	110.137.601
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	854.660	1.886.275	1.084.333
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	111.129.661	110.947.834	111.221.934
ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI	157.453	1.009	1.009
II. CREANȚE	1.676.484	936.885	1.102.334
III. INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	-	-	-
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	2.223.600	2.855.213	1.784.678
ACTIVE CIRCULANTE -	4.057.537	3.793.107	2.888.021

TOTAL			
CHELTUIELI ÎN AVANS	219.721	172.136	152.994
DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN	3.432.088	2.365.570	3.163.874
ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	222.652	928.102	-787.567
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	111.511.966	112.011.752	110.545.153
DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN	3.560.416	2.088.784	137.088
PROVIZIUNE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI	-	-	-
VENITURI ÎN AVANS	520.732	584.116	592.781
din care:			
- subvenții pentru investiții	37.377	27.876	18.374
- venituri înregistrate în avans	483.355	556.240	574.407
CAPITAL	8.327.559	8.327.559	8.327.559
REZERVE DIN REEVALUARE	92.912.345	92.651.020	92.520.481
REZERVE	1.029.883	2.040.010	2.156.246
REZULTATUL REPORTAT	4.177.796	4.974.140	5.156.433
REZULTATUL EXERCITIULUI	1.522.210	1.980.924	2.324.723
Repartizarea profitului	76.110	99.046	116.236
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	107.893.683	109.874.607	110.369.206

b) contul de profit si pierderi: vanzari nete; venituri brute; elemente de costuri si cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% in vanzarile nete sau in venituri brute; provizioanele de risc si pentru diverse cheltuieli; referire la orice vanzare sau oprire a unui segment de activitate efectuata in ultimul an sau care urmeaza a se efectua in urmatorul an; dividendele declarate si platite;

INDICATORI	2020	2021	2022
Venituri exploatare, din care:	10.294.927	8.946.067	9.504.201
- venituri din vânzarea mărfurilor	1.885.124	125.757	16.820
- venituri din chirii	6.998.749	7.559.388	7.655.397
- venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	-	-	-
- alte venituri din exploatare	1.411.054	1.260.922	1.831.984
Cheltuieli exploatare	8.523.565	6.838.173	7.039.690
Rezultat exploatare	1.771.362	2.107.894	2.464.511

Rezultat financiar	-249.152	-126.970	-139.788
Rezultat brut	1.522.210	1.980.924	2.324.723
Impozit pe profit	-	-	-
Pierdere	-	-	-
Profit	1.522.210	1.980.924	2.324.723

c) **Cash flow: toate schimbarile intervenite in nivelul numerarului in cadrul activitatii de baza, investitiilor si activitatii financiare, nivelul numerarului la inceputul si la sfarsitul perioadei.**

Situația schimbărilor intervenite în activitatea de bază a societății la nivelul numerarului:

- lei -

CASH FLOW	2020	2021	2022
Cash flow-ul operațional:			
(a) încasări	12.043.586	11.531.637	11.189.963
(b) plăți	9.097.648	8.061.286	8.672.719
Cash flow-ul de investiții:			
(a) încasări	504.074	372.885	1.788.832
(b) plăți	1.236.900	1.624.862	3.161.093
Cash flow-ul financiar:			
(a) încasări	-	-	-
(b) plăți	816.060	1.586.761	2.215.517
Numerarul la începutul perioadei	826.548	2.223.600	2.855.213
Numerarul la sfârșitul perioadei	2.223.600	2.855.213	1.784.679

6. GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Principii de Guvernanză Corporativă – Declarația privind Guvernanză Corporativă

Indicativ	Prevederi ce trebuie respectate	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate
A.1.	Societatea trebuie să detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referință cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie sa fie	DA		

	prevazuta in regulamentul Consiliului.			
A2	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziția de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societăți și instituții non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire și pe perioada mandatului.	DA		
A3	Fiecare membru al Consiliului trebuie să informeze Consiliul cu privire la orice legatura cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând nu mai puțin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Această obligație se referă la orice fel de legatura care poate afecta poziția membrului cu privire la aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	DA		
A4	Raportul anual va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui . Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		PARTIAL	Informatia privind numarul de sedinte al Consiliului de Administratie se regaseste in continutul Raportului anual.
A 5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti, care va cuprinde cel puțin urmatoarele:	DA		
A 5.1	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat	DA		
A 5.2	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel puțin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.	DA		
A 5.3	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita consultantul autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin.	DA		

A 5.4	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat.	DA		
B1	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	DA		
B2	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii ii va raporta direct Directorului general.	DA		
C1	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale Directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	DA		
D1	Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – făcut cunoscut publicului larg prin persoana/persoanele responsabile sau ca unitate organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:		PARTIAL	Societatea are in cadrul paginii de internet o sectiune dedicata actionarilor, structurata pe ani, unde se regasesc informatiile prevazute la punctele D1.1., D1.2., D1.3., D1.4. Se vor efectua demersuri pentru a se crea o sectiune distincta destinata Relatiei cu investitorii.
D1.1	Principalele regulamente ale societatii:			

	Actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare;	DA		
D1.2	CV-urile membrilor organelor statutare;	DA		
D1.3	Rapoartele curente și rapoartele periodice;	DA		
D1.4	Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele aferente; hotărârile adunarilor generale;	DA		
D1.5	Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni;		NU	Aceste informatii vor fi prezentate in momentul in care Adunarea Generala a Actionarilor va lua hotarari cu privire la astfel de evenimente.
D1.6	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anularea/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea / reinoirea/terminarea unui acord cu un Market Maker.		NU	Se vor efectua demersuri in vederea implementarii acestei cerinte, aceasta urmand a fi avuta in vedere la momentul includerii pe pagina de internet a Societatii a secțiunii dedicată Relației cu Investitorii
D.1.7	Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza la cerere informatiile corespunzatoare.		NU	A se vedea explicatia de la pct-ul D1.6

D2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politică de dividend a societatii ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net. Principiile politicii de dividend vor fi publicate pe pagina de internet a societății.		NU	Societatea nu a distribuit dividende in ultimii ani, profitul realizat fiind utilizat in totalitate pentru acoperirea pierderilor inregistrate in anii precedenti, conform prevederilor legale. Dupa acoperirea pierderilor, actionarii sunt cei care vor hotari politica de dividend si ca urmare repartizarea profitului.
D3	O societate trebuie sa aiba adoptata o politică cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluzii cuantificate ale studiilor care vizează determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (aşa numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecvența, perioada avută în vedere și conținutul prognozelor. Daca sunt publicate, prognozele vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind prognozele va fi publicată pe pagina de internet a societății.		NU	Societatea nu are adoptata o politica privind prognozele. Se vor efectua demersuri in vederea implementarii acestei cerinte.
D4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	DA		
D5	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		PARTIAL	Rapoartele financiare includ deocamdata informatii doar in limba romana. Se vor face demersuri in vederea implementarii acestei cerinte.

D6	O societate va organiza cel puțin o intalnire/conferinta telefonică cu analisti și investitori, în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea Relații cu investitorii de pe pagina de internet a societății, la momentul respectivei intalniri/conferințe telefonice.		NU	În măsura în care vor exista solicitări în acest sens, societatea va evalua posibilitatea organizării unor astfel de evenimente.
----	---	--	----	--

A se vedea documentația anexată care face parte integrantă din prezentul raport, conform cerințelor impuse de dispozițiile Legii nr. 24/2017 și Regulamentului nr. 5/2018 al ASF:

- Situația financiar – contabilă anuală elaborată în conformitate cu reglementările aplicabile
- Declarația în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilității nr. 82/1991 a președintelui Consiliului de Administrație
- Raportul auditorului financiar
- Actul constitutiv al Bucur S.A. nu a fost modificat în cursul anului 2022.

Consiliul de Administrație

Hrisca Bogdan Iustin – Președinte C.A.

Blindu Emilia Iulia – Administrator

Marinescu Dan Florin - Administrator

Data: 16 martie 2023

BUCUR S.A.

SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE

**Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului
Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea
Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale
individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu
modificările și completările ulterioare**

31 decembrie 2022

Bifati numai
dacă
este cazul:
 Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti
 Sucursala
 GIE - grupuri de interes economic
 Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

 An Semestru Anul **2022**

Suma de control 8.327.559

Entitatea BUCUR SA

Adresa

Județ Bucuresti Sector Sector 2 Localitate Bucuresti

Strada VISINIILOR Nr. 25 Bloc Scara Ap. Telefon 0745075126

Număr din registrul comerțului J40/392/1991

Cod unic de inregistrare 1 5 8 4 2 3 4

Forma de proprietate

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

34--Societati pe actiuni

2 5 4 9 0 0 X V W D S W N P O 6 F B 5 6

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

4639 Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Situații financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

 Entități mijlocii, mari si entități de
interes public

 Entități mici

 Microentități

 Entități de
interes
public

?

Raportări anuale

-
1. entitățile care au optat pentru un
- exercițiu financiar diferit de anul calendaristic**
- , cf.art. 27 din
- Legea contabilității nr. 82/1991*
-
-
2. persoanele juridice aflate în
- lichidare**
- , potrivit legii
-
-
3. subunitățile deschise în România de
- societăți rezidente**
- în state aparținând Spațiului Economic European
-
-
4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2022 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT**F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE****F30 - DATE INFORMATIVE****F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE****Indicatori :**

Capitaluri - total 110.369.206

Capital subscris 8.327.559

Profit/ pierdere 2.324.723

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

MARINESCU DAN FLORIN

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Nr.de inregistrare in organismul profesional

CIF/ CUI membru CECCAR

Semnătura _____

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale? DA NUEntitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale? DA NU**AUDITOR**

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

PKF FINCONTA SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

32/27.07.2001

CIF/ CUI

6 3 8 3 9 8 3

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii SEMNATURA DEVINE VIZIBILA
DUPA O VALIDARE CORECTAEntitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale de catre cenzori ? DA NU**Formular VALIDAT**

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2022

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. Nr.rd. OMF nr. 4268/ 2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2022	31.12.2022
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	0	0
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	109.061.559	110.137.601
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	1.886.275	1.084.333
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	110.947.834	111.221.934
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	1.009	1.009
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	936.885	1.102.334
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)	0	0
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	936.885	1.102.334
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	0	0
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	2.855.213	1.784.678
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	3.793.107	2.888.021
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	36.320	42.208
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12	135.816	110.786
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)				
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	928.102	-787.567
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	112.011.752	110.545.153
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)				
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	928.102	-787.567
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	112.011.752	110.545.153
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)				
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17	0	0
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19	27.876	18.374
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20	9.501	9.501
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21	18.375	8.873
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	556.240	574.407

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	526.254	544.421
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24	29.986	29.986
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25	0	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26	0	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27	0	0
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28	0	0
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	8.327.559	8.327.559
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	8.327.559	8.327.559
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31	0	0
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32	0	0
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33	0	0
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34	0	0
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35	0	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	92.651.020	92.520.481
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	2.040.010	2.156.246
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38	0	0
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40	0	0
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)				
SOLD C (ct. 117)	43	41	4.974.140	5.156.433
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	1.980.924	2.324.723
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	99.046	116.236
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	109.874.607	110.369.206
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47	0	0
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48	0	0
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	109.874.607	110.369.206

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

MARINESCU DAN FLORIN

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele și prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2022

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.4268/ 2022	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2021	2022
A		B	1	2
<small>(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)</small>				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	7.685.145	7.672.217
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	7.559.388	7.655.397
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	7.559.388	7.655.397
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	127.591	16.820
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04	1.834	0
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06	0	0
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07	0	0
Sold D	08	08	0	0
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09	0	0
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10	0	0
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11	0	0
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12	0	0
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	1.260.922	1.831.984
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14	9.501	9.501
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15	0	0
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	8.946.067	9.504.201
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	84.956	49.248
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	25.220	14.678
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	998.704	1.700.643
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	786.693	1.461.737
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	76.491	75.747
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	163.998	82.282
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21	0	0
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	1.856.594	2.060.194
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	1.793.136	1.993.670
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	63.458	66.524

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	27	25	676.326	560.495
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	28	26	847.934	738.254
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	29	27	171.608	177.759
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	30	28	-14.928	-5.861
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	31	29	67.465	167.651
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	32	30	82.393	173.512
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	33	31	3.047.303	2.578.011
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	34	32	2.142.525	1.783.080
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586*)	35	33	664.841	639.113
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	36	34	602	346
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	37	35	0	0
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	38	36	0	0
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	39	37	239.335	155.472
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	40	39	0	0
- Cheltuieli (ct.6812)	41	40	0	0
- Venituri (ct.7812)	42	41	0	0
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	43	42	6.838.173	7.039.690
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	44	43	2.107.894	2.464.511
- Pierdere (rd. 42 - 16)	45	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	46	45	0	0
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	47	46	0	0
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	48	47	34.251	61.081
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	49	48	0	0
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	50	49	0	0
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	51	50	-262	253
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	52	51	0	0
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	53	52	33.989	61.334
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	54	53	0	0
- Cheltuieli (ct.686)	55	54	0	0
- Venituri (ct.786)	56	55	0	0
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	57	56	156.045	200.915
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	58	57	0	0
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	59	58	4.914	207
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	60	59	160.959	201.122

PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):					
- Profit (rd. 52 - 59)	61	60	0	0	
- Pierdere (rd. 59 - 52)	62	61	126.970	139.788	
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	63	62	8.980.056	9.565.535	
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	64	63	6.999.132	7.240.812	
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):					
- Profit (rd. 62 - 63)	65	64	1.980.924	2.324.723	
- Pierdere (rd. 63 - 62)	66	65	0	0	
19. Impozitul pe profit (ct.691)	67	66	0	0	
20. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.694)	68	66a (304)	0	0	
21. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	69	66b (305)	0	0	
22. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	70	67	0	0	
23. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	71	68	0	0	
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:					
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	72	69	1.980.924	2.324.723	
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b)	73	70	0	0	

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 24 (cf.OMF nr.4268/ 2022)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 34 (cf.OMF nr.4268/ 2022)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

MARINESCU DAN FLORIN

Semnătura _____

**Formular
VALIDAT**

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.4268 /2022	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		2.324.723	
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02				
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03				
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:		Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3		2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04	2.380		2.380	0
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05	2.380		2.380	0
- peste 30 de zile	06	06	0		0	0
- peste 90 de zile	07	07	2.380		2.380	0
- peste 1 an	08	08	0		0	0
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09	0		0	0
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10	0		0	0
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11	0		0	0
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12	0		0	0
- contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13	0		0	0
- alte datorii sociale	14	14	0		0	0
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15	0		0	0
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16	0		0	0
Impozite, contributii si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17	0		0	0
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)	0		0	0
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18	0		0	0
III. Numar mediu de salariati		Nr. rd.	31.12.2021		31.12.2022	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariati	20	19	23		22	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	25		26	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante		Nr. rd.			Sume (lei)	
A		B			1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:	22	21			0	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat	23	22			0	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat	24	23			0	

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24	0	
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri ¹⁾	26	25	0	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26	0	
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27	0	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28	0	
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29	0	
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30	0	
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31	0	
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32	0	
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33	0	
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)	0	
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)	0	
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	120.127	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35	0	
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	120.127	
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	96.735	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)	0	
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38	0	0
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)	0	0
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40	0	0
- din fonduri private	46	41	0	0
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43	0	0
- cheltuieli de capital	49	44	0	0
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45	0	0
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)	0	0
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46	0	0
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)	0	0

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)	0	0
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47	26.864	0
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)	0	0
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)	0	0
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	1.046.260	1.046.260
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	1.046.260	1.046.260
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50	0	0
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	1.046.260	1.046.260
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52	0	0
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)	0	0
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53	0	0
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	0	0
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	0	0
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56	0	0
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	1.182.411	1.401.422
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58	0	0
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)	0	0
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	644.231	120.127
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	0	0
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	81.874	87.511
- creanțe în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	64.486	72.556
- creanțe fiscale în legatură cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	17.388	14.955
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64	0	0
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65	0	0
- alte creanțe în legatură cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66	0	0
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67	0	0
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68	0	0

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69	0	0
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70	81.874	87.511
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	246.950	193.919
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72	0	0
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	246.950	193.919
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74	0	0
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	15	16
- de la nerezidenti	88	76	0	0
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)	0	0
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77	0	0
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78	0	0
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79	0	0
- părți sociale emise de rezidenti	93	80	0	0
- actiuni emise de nerezidenti	94	81	0	0
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82	0	0
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)	0	0
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83	0	0
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	6.317	13.318
- în lei (ct. 5311)	99	85	6.317	13.318
- în valută (ct. 5314)	100	86	0	0
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	2.848.896	1.771.360
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	2.842.919	1.765.700
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89	0	0
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	5.977	5.660
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91	0	0
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92	0	0
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93	0	0
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94	0	0
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	1.672.257	2.551.635
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	110	96	0	0

- în lei	111	97	0	0
- în valută	112	98	0	0
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99	0	0
- în lei	114	100	0	0
- în valută	115	101	0	0
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102	0	0
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103	0	0
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face în functie de cursul unei valute	118	104	0	0
- în valută	119	105	0	0
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	580.715	541.998
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107	0	0
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)	0	0
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	260.639	863.065
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109	0	0
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)	0	0
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	93.409	104.717
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	181.254	208.252
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	56.087	66.774
- datorii fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	125.167	141.478
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114	0	0
- alte datorii in legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115	0	0
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116	0	0
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117	0	0
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118	0	0
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)	0	0
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119	0	0
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120	0	0
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121	0	0

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	556.240	833.603		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	0	259.185		
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	556.240	574.418		
- subventii nereluete la venituri (din ct. 472)	142	125	0	0		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126	0	0		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127	0	0		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128	0	0		
- către nerezidenți	146	128a (311)	0	0		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)	0	0		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129	0	0		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	8.327.559	8.327.559		
- acțiuni cotate 4)	150	131	8.327.559	8.327.559		
- acțiuni necotate 5)	151	132	0	0		
- părți sociale	152	133	0	0		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134	0	0		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135	7.481	7.481		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	0	0		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022		
A		B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137	0	0		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138	0	0		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139	0	0		
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140	0	0		
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2021		31.12.2022	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	8.327.559	X	8.327.559	X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142	0	0,00	0	0,00
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143	0	0,00	0	0,00
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144	0	0,00	0	0,00
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145	0	0,00	0	0,00
- cu capital integral de stat	165	146	0	0,00	0	0,00
- cu capital majoritar de stat	166	147	0	0,00	0	0,00
- cu capital minoritar de stat	167	148	0	0,00	0	0,00
- deținut de regii autonome	168	149	0	0,00	0	0,00
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	6.102.036	73,28	6.027.502	72,38
- deținut de persoane fizice	170	151	2.225.523	26,72	2.300.057	27,62
- deținut de alte entități	171	152	0	0,00	0	0,00
			Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2021	2022		
XIII. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172	153		0	0	
- către instituții publice centrale;	173	154		0	0	
- către instituții publice locale;	174	155		0	0	
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156		0	0	
			Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2021	2022		
XIV. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157		0	0	
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158		0	0	
- către instituții publice centrale	178	159		0	0	
- către instituții publice locale	179	160		0	0	
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161		0	0	
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162		0	0	
- către instituții publice centrale	182	163		0	0	
- către instituții publice locale	183	164		0	0	
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165		0	0	
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat			Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	2021	2022		
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)		0	1.830.124	

XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2021	2022
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)	0	0
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2021	31.12.2022
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166	0	0
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167	0	0
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168	0	0
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169	0	0
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2021	31.12.2022
Venituri obținute din activități agricole	191	170	0	0
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:				
- inundații	192	170a (322)	0	0
- inundații	193	170b (323)	0	0
- secetă	194	170c (324)	0	0
- alunecări de teren	195	170d (325)	0	0

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

MARINESCU DAN FLORIN

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Semnatura _____

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

*****) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

*****) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'

1) Se vor include chirii plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chirii pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care:' NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an' și 'datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.4268/26.01.2022) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.4268/26.01.2022).

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2022

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01	0	0	0	X	0
2.Cheltuieli de dezvoltare	02	0	0	0	X	0
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	7.481	0	0	X	7.481
4.Fond comercial	04	0	0	0	X	0
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05	0	0	0	X	0
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06	0	0	0	X	0
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	7.481	0	0	X	7.481
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	0	0	0	X	0
2.Constructii	09	257.828	0	0	0	257.828
3.Instalatii tehnice si masini	10	1.189.885	9.439	389.487	247.243	809.837
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	270.884	16.597	6.421	2.521	281.060
5.Investitii imobiliare	12	110.184.847	1.857.051	0	0	112.041.898
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13	0	0	0	0	0
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14	68.745	1.767.951	1.810.962	0	25.734
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15	0	0	0	0	0
9.Active biologice productive	16	0	0	0	0	0
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17	26.864	0	26.864	0	0
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	111.999.053	3.651.038	2.233.734	249.764	113.416.357
III.Imobilizari financiare	19	2.886.275	46.058	848.000	X	2.084.333
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	114.892.809	3.697.096	3.081.734	249.764	115.508.171

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului ¹⁾	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21	0	0	0	0
2.Cheltuieli de dezvoltare	22	0	0	0	0
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	7.481	0	0	7.481
4.Fond comercial	24	0	0	0	0
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25	0	0	0	0
TOTAL (rd.21 la 25)	26	7.481	0	0	7.481
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27	0	0	0	0
2.Constructii	28	18.581	6.369	0	24.950
3.Instalatii tehnice si masini	29	531.238	71.858	212.813	390.283
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	116.239	26.843	6.420	136.662
5.Investitii imobiliare	31	2.091.415	633.183	0	2.724.598
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32	0	0	0	0
7.Active biologice productive	33	0	0	0	0
TOTAL (rd.27 la 33)	34	2.757.473	738.253	219.233	3.276.493
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	2.764.954	738.253	219.233	3.283.974

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36	0	0	0	0
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte immobilizari necorporale	37	0	0	0	0
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38	0	0	0	0
4.Avansuri acordate pentru immobilizari necorporale	39	0	0	0	0
TOTAL (rd.36 la 39)	40	0	0	0	0
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41	0	0	0	0
2.Constructii	42	0	0	0	0
3.Instalatii tehnice si masini	43	180.021	0	177.758	2.263
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44	0	0	0	0
5.Investitii imobiliare	45	0	0	0	0
6.Investitii corporale in curs de executie	46	0	0	0	0
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47	0	0	0	0
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru immobilizări corporale	50				
TOTAL (rd. 41 la 50)	51	180.021	0	177.758	2.263
III.Imobilizari financiare	52	1.000.000	0	0	1.000.000
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53	1.180.021	0	177.758	1.002.263

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

MARINESCU DAN FLORIN

Semnătura _____

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

ATENȚIE !

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.4268/ 2022, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2022 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

A. Întocmire raportări anuale

1. Situații financiare anuale, potrivit art. 28 alin. (1) din legea contabilității:

- termen de depunere –150 de zile de la încheierea exercițiului financiar;

2. Raportări contabile anuale, potrivit art. 37 din legea contabilității:

- termen de depunere –150 de zile de la încheierea exercițiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
 - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
 - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
 - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
 - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic;
 - sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare:

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercițiului financiar

B. Corectarea de erori cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale – se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMFP nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

C. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordinul menționat, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar ¹⁾ încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent ²⁾, respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2023, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2022 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2023 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 ³⁾ „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entitățile afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reintocmesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2023 se referă la data de 1 ianuarie 2023, respectiv 31 decembrie 2023, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2023), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2022).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr.cr.	Cont	Suma	
1		Alege cont	
			-
			+

BUCUR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

2022

Denumirea elementului	Sold la începutul exercițiului financiar	Creșteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercițiului financiar
		Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A	1	2	3	4	5	6
Capital subscris	8.327.559	-	-	-	-	8.327.559
Rezerve din reevaluare	92.651.020	-	-	130.539	130.539	92.520.481
Rezerve legale	1.128.929	116.236	-	-	-	1.245.165
Alte rezerve	911.081	-	-	-	-	911.081
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	Sold C		1.881.878			51.754
	Sold D	-		1.830.124	-	
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile		14.753	-	-	-	14.753
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare		4.959.387	130.539	130.539	-	5.089.926
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	Sold C	1.980.924	2.324.723	-	1.980.924	2.324.723
	Sold D					
Repartizarea profitului		99.046	116.236	-	99.046	116.236
Total capitaluri proprii	109.874.607	4.337.140	2.012.417	3.842.541	2.012.417	110.369.206

Situatiile financiare de la pagina 5 la pagina 44 au fost autorizate de Consiliul de Administratie/Directorat pentru aprobarea AGA la data de 16 martie 2023.

Director General, Numele si prenumele MARINESCU DAN FLORIN	Intocmit, Numele si prenumele PREDA NICOLETA
	Calitatea CONTABIL SEF
Semnatura	Semnatura

BUCUR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

2021

Denumirea elementului	Sold la începutul exercițiului financiar	Creșteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercițiului financiar
		Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A	1	2	3	4	5	6
Capital subscris	8.327.559	-	-	-	-	8.327.559
Rezerve din reevaluare	92.912.345	-	-	261.325	261.325	92.651.020
Rezerve legale	1.029.883	99.046	-	-	-	1.128.929
Alte rezerve	-	911.081	911.081	-	-	911.081
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	Sold C		535.019			
	Sold D	535.019			-	-
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile		14.753	-	-	-	14.753
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare		4.698.062	261.325	261.325	-	4.959.387
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	Sold C	1.522.210	1.980.924	-	1.522.210	1.980.924
	Sold D					
Repartizarea profitului		76.110	99.046	-	76.110	99.046
Total capitaluri proprii	107.893.683	3.688.349	1.707.425	1.707.425	1.707.425	109.874.607

Situatiile financiare de la pagina 5 la pagina 44 au fost autorizate de Consiliul de Administratie/Directorat pentru aprobarea AGA la data de 16 martie 2023.

Director General,	Intocmit,
Numele si prenumele	Numele si prenumele
MARINESCU DAN FLORIN	PREDA NICOLETA
	Calitatea
	CONTABIL SEF
Semnatura	Semnatura

BUCUR S.A.
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	2021	2022
A	1	2
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:		
Incasari din vanzarea de bunuri si prestarea de servicii	11.531.637	11.189.963
Plati către furnizori, angajati si platile catre autoritati pentru taxe si impozite	8.061.286	8.672.719
Plati impozit pe profit	-	-
Trezorerie neta din activitati de exploatare	3.470.351	2.517.244
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitie:		
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	624.862	2.261.093
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	370.263	25.811
Incasari din vanzarea de imobilizari financiare	-	-
Incasari din depozite pe termen lung	-	800.000
Plati pentru depozite pe termen lung	1.000.000	-
Incasari din depozite pe termen scurt	-	900.000
Plati pentru depozite pe termen scurt	-	900.000
Dobanzi incasate	2.622	63.021
Trezorerie neta utilizata in activitati de investitie	-1.251.977	-1.372.261
Incasari din contractarea de credite	-	-
Plati privind rambursarile de credite	1.430.716	2.026.847
Dobanzi platite	156.045	188.670
Trezorerie neta utilizata in activitati de finantare:	-1.586.761	-2.215.517
Descrerea/cresterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie	631.613	-1.070.534
Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar	2.223.600	2.855.213
Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar	2.855.213	1.784.679

Situatiile financiare de la pagina 5 la pagina 44 au fost autorizate de Consiliul de Administratie/Directorat pentru aprobarea AGA la data de 16 martie 2023.

Director General,	Intocmit,
Numele si prenumele	Numele si prenumele
MARINESCU DAN FLORIN	PREDANICOLETA
	Calitatea
	CONTABIL SEF
Semnatura	Semnatura

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

NOTA 1: INFORMATII DESPRE SOCIETATE

BUCUR S.A. este o societate pe actiuni infiintata in anul 1991, inregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/392/1991, CUI 1584234, avand ca obiect principal de activitate „Comertul cu ridicata nespecializat de produse alimentare, bauturi si tutun” si obiect secundar de activitate „Inchirierea bunurilor imobiliare proprii”.

Societatea isi desfasoara activitatea în conformitate cu legislatia romana aplicabila in vigoare, coroborat cu prevederile Actului Constitutiv.

Evidentele contabile ale Societatii se țin in limba romana si în moneda națională.
Sediul social al Societatii se afla in Bucuresti, Str. Visinilor, Nr.25, sector 2, Romania.

Activitatea Societatii se desfasoara si prin următoarele puncte de lucru:

Depozite:

Complex Militari	Bucuresti, Bd. Timisoara, nr.56, sector 6, – activitate de comert en gros și prestari de servicii (administrare directa);
Complex Industriilor	Bucuresti, Sos. Industriilor, nr.53, sector 3,– activitate de prestari de servicii (administrare directa);
Complex Rahova	Bucuresti, Calea Rahovei, nr.198(fost196), sector 5,– activitate de prestari de servicii (administrare directa).

Spatii comerciale:

- Bucuresti, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1;
- Bucuresti, Sos. Pantelimon, nr.350, sector 2;
- Bucuresti, Bd. Liviu Rebreanu, nr.14, sector 3;
- Bucuresti, str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6;
- Municipiul Oltenita, strada Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

Societatea comercializeaza produse alimentare si nealimentare indigene si din import, en gros.
Societatea inregistreaza de asemenea venituri din inchirierea investitiilor imobiliare detinute.

Acțiunile societății sunt tranzacționate, in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de BVB (AeRO), Sectiunea Instrumente financiare listate pe ATS, Sectorul Titluri de Capital, Categoria Actiuni, simbolul de tranzactionare este BUCV.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

NOTA 2: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

2.1. Bazele intocmirii Situatiilor Financiare

Situatiile financiare individuale ale Societatii Bucur S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 au fost intocmite in conformitate cu:

- Legea Contabilitatii nr.82/1991 (republicata in 2008), cu modificarile și completarile ulterioare;
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate ("OMFP nr. 1802/2014"), cu modificarile si completarile ulterioare;
- Alte reglementari emise de Ministerul Finantelor Publice (M.F.P) in aplicarea Legii 82/1991.

Politicele contabile adoptate pentru intocmirea si prezentarea situatiilor financiare sunt in conformitate cu principiile contabile prevazute de OMFP 1802/2014.

Aceste situatii financiare cuprind:

- Bilant;
- Cont de profit si pierdere;
- Situatia fluxurilor de trezorerie;
- Situatia modificarii capitalurilor proprii;
- Note explicative la situatiile financiare.

Situatiile financiare se refera doar la Societatea Bucur S.A.

Societatea are filiale dar nu este necesar, conform cerintelor OMFP 1802/2014, sa pregateasca situatii financiare consolidate.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

2.2. Principii contabile

Evaluarea elementelor cuprinse în situațiile financiare ale Societății este efectuată în raport cu următoarele principii:

Principiul continuității activității

Conducerea apreciază că Societatea nu are intenția de lichidare sau reducere semnificativă a activității în viitorul previzibil și ca urmare, a întocmit situațiile financiare în baza principiului continuității activității.

Principiul permanenței metodelor

Societatea a asigurat comparabilitatea în timp a datelor, de la un exercițiu la altul, continuând aplicarea acelorași reguli și norme privind evaluarea, înregistrarea în contabilitate și prezentarea elementelor patrimoniale și a rezultatelor.

Principiul prudenței

La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoasterea și evaluarea s-a realizat pe o bază prudentă și, în special:

- a) în contul de profit și pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilanțului;
- b) datoriile aparute în cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;
- c) deprecierea au fost recunoscute, indiferent dacă rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilității de angajamente

Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente au fost recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele s-au produs (și nu pe măsura ce numerarul sau echivalentul sau a fost încasat sau plătit) și au fost înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

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

Veniturile și cheltuielile care au rezultat direct și concomitent din aceeași tranzacție au fost recunoscute simultan în contabilitate, prin asocierea directă între cheltuielile și veniturile aferente, cu evidențierea distinctă a acestor venituri și cheltuieli.

Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de datorii

Pentru prezentarea în bilanț, s-a determinat separat valoarea aferentă fiecărui element individual, de activ sau de datorie.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Principiul intangibilității

Bilanțul de închidere al anului 2021 corespunde cu bilanțul de deschidere al anului 2022.

Principiul necompensării

Valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă datorii, respectiv, veniturile nu au fost compensate cu cheltuielile.

Principiul prevalenței economicului asupra juridicului

Informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă mai ales realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.

Principiul pragului de semnificație

Toate elementele cu valoare semnificativa sunt prezentate în cadrul situațiilor financiare.
Elementele cu valori ne semnificative care au aceeași natura sau funcții similare sunt însumate.

2.3 Moneda de raportare

Situațiile financiare sunt prezentate în RON, moneda națională a României.
Societatea ține evidența contabilă în RON, își întocmește și prezintă situațiile financiare în acord cu legislația specifică în materie și cu Reglementările privind contabilitatea și raportările financiar-contabile emise de Ministerul Finantelor Publice. Soldurile disponibilităților în moneda străină, sunt convertite în RON, la cursul de schimb publicat de Banca Națională a României pentru 31 decembrie 2022. Câștigurile și pierderile rezultate din conversia disponibilităților exprimate în moneda străină sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, în cadrul rezultatului financiar.

2.4 Situatii comparative

Situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2022 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare ale exercitiului financiar precedent.

2.5 Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMF 1802/2014, cu modificările ulterioare, presupune efectuarea de către conducere a unor estimări și presupuneri care influențează valorile raportate ale activelor și datoriilor și prezentarea activelor și datoriilor contingente la data situațiilor financiare, precum și valorile veniturilor și cheltuielilor din perioada de raportare. Rezultatele reale pot fi diferite de cele estimate. Aceste estimări sunt revizuite periodic și, dacă sunt necesare ajustări, acestea sunt înregistrate în contul de profit și pierdere în perioada când acestea devin cunoscute.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

2.6 Continuitatea activității

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-și continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare, aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

2.7 Conversii valutare

Tranzacțiile realizate în valuta sunt înregistrate inițial la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Natională a României de la data tranzacției.

La data bilanțului elementele monetare exprimate în valuta și creanțele și datoriile exprimate în lei a decontare de face în funcție de cursul unei valute se evaluează și se prezintă în situațiile financiare anuale la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Natională a României, valabil la data încheierii exercitiului financiar.

Castigurile și pierderile din diferențele de curs valutar, realizate și nerealizate, între cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de Banca Natională a României de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valuta și a celor exprimate în lei a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute, sau cursul la care acestea sunt înregistrate în contabilitate și cursul de schimb de la data încheierii exercitiului financiar, sunt înregistrate în contul de profit și pierdere al exercitiului financiar respectiv.

Elementele nemonetare achiziționate cu plată în valuta și înregistrate la cost istoric (imobilizări, stocuri) se prezintă în situațiile financiare anuale utilizând cursul de schimb valutar de la data efectuării tranzacției. Elementele nemonetare achiziționate cu plată în valuta și înregistrate la valoarea justă (de exemplu, imobilizările corporale reevaluate) se prezintă în situațiile financiare anuale la această valoare. Cursurile de schimb RON/USD și RON/EUR comunicate de Banca Natională a României la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2022, au fost după cum urmează:

Moneda	30 decembrie 2022		31 decembrie 2021
RON/EUR	4,9474		4,9481
RON/USD	4,6346		4,3707

2.8 Politici și metode contabile

2.8.1 Imobilizări necorporale

Evaluare inițială și ulterioară

Imobilizările necorporale achiziționate de la terți sunt înregistrate în contabilitate la cost de achiziție. Ulterior, imobilizările necorporale sunt prezentate în bilanț la cost istoric, minus amortizare cumulată, minus eventualele pierderi din depreciere.

Amortizare

Amortizarea se calculează la cost, prin metoda liniară, de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor.

Valorile de referință sunt prezentate în Nota 3.

BUCUR S.A.

NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Imobilizările necorporale se amortizează prin aplicarea cotelor de amortizare asupra valorii de intrare a imobilizărilor, folosind metoda de amortizare liniară, pe baza duratei utile de viață estimată a activelor și condițiile de utilizare a acestora, astfel:

Cheltuieli cu brevete, patente, licențe până la 5 ani

Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune și până la recuperarea integrală a valorii de intrare. Societatea nu înregistrează activele sale necorporale la o valoare care să depășească valoarea lor de intrare, sau la o valoare care să depășească valoarea lor recuperabilă. Dacă au loc evenimente care indică posibilitatea nerecuperării valorii contabile a unui activ prin fluxurile de numerar viitoare, atunci Societatea aplică corecții pentru reflectarea pierderii de valoare a activului imobilizat.

2.8.2 Imobilizări corporale

Evaluare inițială și ulterioară

Imobilizările corporale sunt recunoscute inițial și înregistrate în contabilitate la cost istoric. Imobilizările corporale sunt prezentate în bilanț la valoarea de intrare diminuată cu ajustările cumulate de valoare, sau la valoarea reevaluată.

La data de 31 decembrie 2022 Societatea nu a procedat la reevaluarea investițiilor imobiliare, terenurilor și cladirilor aflate în proprietatea Societății.

Conform politicilor contabile adoptate, societatea a optat pentru evaluarea imobilelor la valoarea reevaluată în baza evaluării efectuate de un evaluator independent, efectuată cu regularitate la o perioadă de 3 ani, decizie luată la data când, conform reglementărilor legale, evaluarea efectuată pentru situațiile financiare determină și valoarea de impunere pentru impozitul pe clădiri. Metoda de evaluare pe venituri, în condițiile veniturilor realizate semnificativ mai mici în perioada 2021 – 2022 ca urmare a pandemiei Covid-19 ar genera o valoare a imobilelor semnificativ mai mică, valoare nerelevantă pentru evoluția pieței imobiliare.

În condițiile în care pandemia generată de către virusul Covid 19 a afectat atât de puternic, la nivel mondial, performanțele societăților și imposibilitatea previzionării fluxurilor financiare pe următorii 3-5 ani care ar sta la baza estimării valorii de utilizare a imobilelor Societății, o reevaluare a imobilelor la 31.12.2022 nu ar fi relevantă.

Mai mult, conducerea Societății a examinat datele observabile din piață pentru imobilele similare și alte informații privind piața imobiliară și nu a constatat existența unor condiții care să impună o depreciere a valorii imobilelor deținute la 31.12.2022. Atât piața imobiliară locală cât și cea națională prezintă indicii de creștere în ultimele 12 luni, atât pentru segmentul de construcții cât și pentru segmentul de terenuri.

În aceste condiții, managementul societății propune amânarea reevaluării construcțiilor și terenurilor deținute de societate, conform Standardelor Internaționale de Evaluare pentru Situații financiare. Totodată, propune schimbarea politicilor contabile privind reevaluarea imobilelor prin modificarea frecvenței reevaluării la perioade de 7 ani în loc de 3 ani, dar și în funcție de dinamica pietelor cărora le aparțin terenurile și clădirile deținute de Societate.

La 31 decembrie 2017 în baza OMF 1802/2014 și a deciziei conducerii s-a procedat la reevaluarea investițiilor imobiliare, terenurilor și cladirilor aflate în proprietatea Societății. Scopul evaluării a fost aducerea valorilor de inventar existente în evidențele contabile la valoarea justă a acestora care, conform OMF 1802/2014, se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de profesioniști calificați. Diferența de reevaluare este reflectată în rezervele de reevaluare.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Societatea a procedat la reevaluarea imobilizarilor corporale terenurilor si cladirilor la data bilantului in conformitate cu prevederile OMF 1802/2014, pe baza unui raport de evaluare, fiind utilizate urmatoarele metode: metoda capitalizării venitului pentru cladiri si metoda comparației directe pentru terenuri .

Diferenta dintre valoarea rezultata in urma reevaluarii si valoarea contabila neta este prezentata la rezerva din reevaluare, ca un subelement distinct in "Capital si rezerve".

Daca rezultatul reevaluarii este o crestere fata de valoarea contabila neta, atunci aceasta se trateaza astfel:
- ca o crestere a rezervei din reevaluare prezentata in cadrul elementului "Capital si rezerve", daca nu a existat o descrestere anterioara recunoscuta ca o cheltuială aferentă acelu activ, sau
- ca un venit care sa compenseze cheltuiala cu descresterea recunoscuta anterior la acel activ.

Daca rezultatul reevaluării este o descrestere a valorii contabile nete, aceasta se tratează astfel:
- ca o cheltuiala cu intreaga valoare a deprecierei atunci cand in rezerva din reevaluare nu este inregistrata o sumă referitoare la acel activ (surplus din reevaluare); sau
- ca o scadere a rezervei din reevaluare cu minimul dintre valoarea acelei rezerve si valoarea descresterii, iar eventuala diferenta ramasa neacoperita se inregistreaza ca o cheltuiala.

Valorile imobilizarilor corporale astfel determinate in urma reevaluarii sunt amortizate incepand din 1 ianuarie al anului urmator anului in care a avut loc reevaluarea.

Daca un element de imobilizare corporala este reevaluat, toate celelalte active din grupa din care face parte trebuie reevaluate. cu exceptia situatiei cand nu exista nicio piata activa pentru acel activ. O grupa de imobilizari corporale cuprinde active de aceeasi natura si utilizari similare, aflate in exploatarea unei entitati. Daca valoarea justa a unei imobilizari corporale nu mai poate fi determinata prin referinta la o piata activa, valoarea activului prezentata in bilant trebuie sa fie valoarea sa reevaluată la data ultimei reevaluari, din care se scad ajustarile cumulate de valoare.

Surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct în rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat. Câștigul se considera realizat pe măsură ce activul este folosit de entitate; valoarea rezervei transferate este diferența dintre amortizarea calculata pe baza valorii contabile reevaluate si valoarea amortizării calculate pe baza costului initial al activului.

Informații suplimentare privind imobilizările corporale sunt prezentate în Nota 3.

Costurile ulterioare aferente imobilizărilor corporale

Costurile cu întreținerea și reparațiile mijloacelor fixe se trec pe cheltuieli atunci când apar iar îmbunătățirile aduse activelor care cresc valoarea de întrebuințare, sau durata de viață a acestora, sunt capitalizate.

Activele de natura obiectelor de inventar sunt trecute pe cheltuieli de regulă, în momentul dării lor în folosință și nu sunt incluse în valoarea contabilă a imobilizărilor.

Imobilizari detinute in baza unui contract de leasing

Contractele de leasing financiar, care transfera Societatii cea mai mare parte din riscurile si beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra activelor, sunt capitalizate la data inceperii leasingului la valoarea de achizitie a mijloacelor fixe finantate prin leasing. Activele capitalizate in cadrul unui

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

contract de leasing financiar sunt amortizate pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similare.

Celelalte contracte de leasing sunt clasificate ca si lesing operational.

Amortizarea imobilizărilor corporale

Valoarea amortizabilă reprezintă diferența dintre valoarea de intrare (brută) și amortizarea cumulata, nefiind stabilite și evidențiate în contabilitate valori reziduale ale imobilizărilor corporale.

Amortizarea s-a calculat la întreaga valoare de achiziție (brută) prin metoda liniară, de-a lungul duratei de viață normale stabilite.

Imobilizările corporale se amortizează prin aplicarea cotelor de amortizare asupra valorii de intrare a imobilizărilor, folosind metoda de amortizare liniară, pe baza duratei utile de viață estimată a activelor si condițiile de utilizare a acestora, astfel:

Clădiri și construcții speciale	10 – 50 ani
Instalații tehnice și mașini	3 – 30 ani
Mobilier, aparatură birotică	3 – 20 ani

La 31 decembrie 2017 in urma reevaluarii pentru cladiri au fost revizuite duratele de amortizare.

Terenurile nu se amortizează, având o durată de viață nelimitată. Investițiile efectuate pentru amenajarea terenurilor se recuperează pe calea amortizării, prin includerea in cheltuieli de exploatare intr-o perioada determinata de administrator, pe baza duratelor de viață utila ale acestora. Modificarea duratei de utilizare economica reprezinta modificare de estimare contabila.

Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt casate sau vândute sunt eliminate din bilanț, împreună cu amortizarea cumulata corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultat(ă) dintr-o asemenea operațiune, este inclus(ă) în contul de profit și pierdere curent.

Deprecierea imobilizărilor corporale si necorporale

Conform OMFP 1802/2014 Societatea trebuie să se asigure că activele sale imobilizate nu sunt înregistrate la o valoare care să depășească valoarea lor recuperabilă, respectiv dacă aceste active sunt sau nu depreciate.

Un activ este depreciat dacă valoarea lui contabilă depășește valoarea recuperabilă, care reprezintă valoarea cea mai mare dintre prețul net de vânzare și valoarea de utilitate a acestuia.

Mijloacele fixe deținute și utilizate de către Societate trebuie analizate din perspectiva diminuării valorii acestora, ori de câte ori au loc evenimente care ar împiedica posibilitatea recuperării valorii contabile a unui activ, din fluxurile de numerar viitoare.

În situația în care, fluxurile viitoare de numerar estimate sunt insuficiente pentru a acoperi valoarea contabilă a activului, trebuie aplicată o corecție care să reflecte pierderea de valoare (deprecierea) acestuia.

2.8.3 Imobilizări financiare

Imobilizările financiare sunt prezentate în bilanț la costul de achiziție, sau la valoarea determinată prin contractul de dobândire a acestora. Imobilizările financiare sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare. Titlurile de participare deținute de către Societate sunt investiții pe termen lung, deținute la societăți de tip deschis si interese de participare. Pentru acestea, Societatea a constituit ajustări pentru depreciere de valoare (Nota 3).

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, actiuni detinute la entitati asociate si entitati controlate in comun, imprumuturile acordate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun, precum si alte investitii detinute ca imobilizari si alte imprumuturi.

2.8.4 Stocuri

Stocurile sunt înregistrate în contabilitate la cost de achiziție și sunt de natura mărfurilor, materialelor consumabile, pieselor, obiectelor de inventar.

Metoda de evaluare la ieșirea din gestiune a bunurilor de natura stocurilor ce este utilizata este, "primul intrat primul ieșit" (FIFO), fiind evaluate la prețul de achiziție. La gestionarea stocurilor, se utilizează metoda cantitativ - valorică. Ca metodă de inventariere, s-a folosit metoda inventarului permanent.

2.8.5 Creanțe comerciale

Creanțele sunt înregistrate la valoarea nominală, minus ajustările pentru deprecierea acestora.

Creanțele comerciale sunt înregistrate la valoarea facturată, mai puțin ajustările pentru deprecierea acestor creanțe.

Ajustarea pentru deprecierea creanțelor comerciale este constituita în cazul în care există evidente obiective asupra faptului că Societatea nu va fi în măsură să colecteze toate sumele la termenele inițiale.

2.8.6 Investiții financiare pe termen scurt

Investitiile pe termen scurt cuprind depozite bancare pe termen scurt, inclusiv cele pe termen de cel mult 3 luni atunci cand acestea sunt detinute in scop investitional, obligatiuni emise si rascumparate, valori mobiliare achizitionate pentru a fi revandute într-o perioada scurta de timp, si alte investitii pe termen scurt.

2.8.7 Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar includ disponibilitățile bănești în bancă și casierie, avansurile de trezorerie acordate salariaților. Numerarul și echivalentele de numerar sunt evidențiate în bilanț la cost. Pentru situația fluxului de numerar, numerarul și echivalentele acestuia cuprind numerar în casă, conturi la bănci, avansuri de trezorerie.

2.8.8 Capitalul propriu

Capitalurile proprii reprezintă dreptul rezidual al acționarilor asupra activelor unei entități, după deducerea tuturor datoriilor. Acestea sunt reprezentate în cadrul Societății de: aporturile de capital, rezervele, rezultatul reportat și rezultatul exercițiului financiar.

2.8.9 Dividende

Dividendele declarate înaintea datei bilanțului sunt înregistrate ca obligații la data bilanțului contabil. Dividendele propuse sau declarate după data bilanțului nu sunt înregistrate ca obligație, dar sunt evidențiate în notele situațiilor financiare.

2.8.10 Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita. Onorariile si comisioanele bancare achitate in vederea obtinerii de imprumuturi pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor inregistrate in avans. Cheltuielile in avans se recunosc la cheltuieli curente esalonat, pe perioada de rambursare a imprumuturilor respective.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

2.8.11 Datorii comerciale

Datoriile comerciale sunt înregistrate la valoarea sumelor care urmează a fi plătite pentru bunurile sau serviciile primite.

2.8.12 Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute în momentul în care Societatea are o obligație legală sau implicită rezultată din evenimente trecute, când pentru decontarea obligației este necesară o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice și când poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce privește valoarea obligației.

2.8.13 Beneficiile angajaților

În cursul normal al activității, Societatea plătește contribuții la bugetul statului pentru asigurări sociale, fondul de șomaj și fondul de sănătate în conformitate cu reglementările legale în vigoare în cursul anului, calculate la salariile brute. Valoarea acestor contribuții se înregistrează în contul de profit și pierdere în aceeași perioadă în care se înregistrează și cheltuielile cu salariile. Toți angajații Societății sunt membrii ai planului de pensii al statului român.

Societatea nu contribuie la nici un alt plan de pensii sau beneficii după pensionare și nu are nici un fel de alte obligații față de angajații săi.

2.8.14 Recunoașterea veniturilor

Veniturile din vanzarea bunurilor

Veniturile din vanzari de bunuri se inregistreaza in momentul predarii bunurilor catre cumparatori, al livrării lor pe baza facturii sau in alte conditii prevazute in contract, care atesta transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, catre clienti.

Veniturile din vanzarea bunurilor se recunosc in momentul in care sunt indeplinite urmatoarele conditii:

- a) Societatea a transferat cumparatorului riscurile si avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor
- b) Societatea nu mai gestioneaza bunurile vandute la nivelul la care ar fi facut-o, in mod normal, in cazul detinerii in proprietate a acestora si nici nu mai detine controlul efectiv asupra lor;
- c) marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil;
- d) este probabil ca beneficiile economice asociate tranzactiei sa fie generate catre entitate; si
- e) costurile tranzactiei pot fi evaluate in mod credibil.

Daca Societatea pastreaza doar un risc nesemnificativ aferent dreptului de proprietate, tranzactia reprezinta o vanzare si veniturile sunt recunoscute.

Momentul cand are loc transferul riscurilor si avantajelor semnificative aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor se determina in urma examinarii circumstantelor in care s-a desfasurat tranzactia, si termenilor din contractele de vanzare.

Pentru bunurile livrate în baza unui contract de consignație, se considera că livrarea bunurilor de la consignatar la consignant are loc la data la care bunurile sunt livrate de consignant clienților săi.

BUCUR S.A.

NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Pentru bunurile transmise în vederea testării sau a verificării conformității, se considera că transferul proprietății bunurilor a avut loc la data acceptării bunurilor de către beneficiar.

Reducerile comerciale acordate ulterior facturării, indiferent de perioada la care se refera, se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 709 “Reduceri comerciale acordate”), pe seama conturilor de terti. In cazul in care reducerile comerciale reprezinta evenimente ulterioare datei bilantului, acestea se inregistreaza la data bilantului in contul 418 ”Clienti –facturi de intocmit“, si se reflecta in situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea daca sumele respective se cunosc la data bilantului.

Punctele cadou acordate de catre Societate in cadrul programelor de fidelizare a clientilor si care pot fi utilizate pentru a achizitiona bunuri sau servicii gratuite sau cu pret redus, ca parte a unei tranzactii de vanzare de bunuri sau prestari de servicii sunt contabilizate ca o componenta identificabila a tranzactiei in cadrul careia acestea sunt acordate (contul 472 „Venituri inregistrate in avans”/analitic distinct), atunci cand programul de fidelizare permite cunoasterea informatiilor legate de valoarea punctelor cadou acordate, termenele la care expira valabilitatea acestora, valoarea punctelor cadou onorate si valoarea punctelor cadou existente, ce urmeaza a fi onorate in perioada urmatoare. Suma corespunzatoare punctelor cadou se recunoaste drept venit in momentul in care entitatea isi indeplineste obligatia de a furniza premiile sau la expirarea perioadei in cadrul careia clientii pot utiliza punctele cadou. Daca se estimeaza ca nivelul cheltuielilor necesare indeplinirii obligatiei de a furniza premiile depaseste contravaloarea primita sau de primit pentru acestea, la data la care clientul le rascumpara, pentru diferenta aferenta entitatea inregistreaza in contabilitate un provizion.

Venituri din prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie. Prestarea de servicii cuprinde inclusiv executarea de lucrari si orice alte operatiuni care nu pot fi considerate livrari de bunuri.

Stadiul de executie al lucrării se determina pe baza de situatii de lucrari care insotesc facturile, procese-verbale de receptie sau alte documente care atesta stadiul realizarii si receptia serviciilor prestate.

In cazul lucrarilor de constructii, recunoasterea veniturilor se face pe baza actului de receptie semnat de beneficiar, prin care se certifica faptul ca executantul si-a indeplinit obligatiile in conformitate cu prevederile contractului si ale documentatiei de executie.

Contravaloarea lucrarilor nereceptionate de beneficiar pana la sfarsitul perioadei se evidentiaza la cost, in contul 332 „Servicii în curs de executie”, pe seama contului 712 „Venituri aferente costurilor serviciilor in curs de executie”.

In cazul in care pretul de vanzare include o valoare distincta, specificata contractual, destinata prestarii ulterioare de servicii, acea suma este amanata (contul 472 “Venituri inregistrate in avans”) si recunoscuta ca venit pe parcursul perioadei in care se presteaza serviciile, dar nu mai tarziu de incheierea perioadei pentru care a fost contractata prestarea ulterioara de servicii.

Venituri din comisioane

Atunci cand Societatea actioneaza in calitate de agent si nu de principal intr-o tranzactie, veniturile sunt recunoscute la valoarea neta a comisionului Societatii.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Venituri din redevente, chirii

Veniturile din redevente si chirii se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractului. Stimulentele acordate pentru încheierea unui contract de leasing operational nou sau reinnoit sunt recunoscute drept parte integranta din valoarea neta a contraprestatiei convenite pentru utilizarea activului în regim de leasing, indiferent de natura stimulentei, de forma sau de momentul în care se face plata, reducand astfel veniturile din chirii pe toata durata contractului de leasing, pe o baza liniara.

2.8.15 Cifra de afaceri

Cifra de afaceri reprezintă veniturile realizate din vânzarea mărfurilor și serviciilor. Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate, nete de TVA și rabaturi comerciale, pentru bunuri livrate sau servicii prestate terților.

2.8.16 Cheltuielile de exploatare

Cheltuielile sunt recunoscute în contul de profit și pierderi, în momentul angajării lor, pe baza de documente și conform principiului conectării costurilor la venituri.

Unele cheltuieli, cum ar fi amortizarea imobilizărilor sau cheltuielile în avans, se recunosc în contul de profit și pierderi prin alocarea sistematică. Cheltuielile de exploatare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

În cheltuielile totale sunt incluse cheltuielile exploatării și cheltuielile financiare.

Cheltuielile financiare sunt formate din cheltuielile cu diferențele de curs valutar nefavorabile, aferente depozitelor bancare, costul acțiunilor cedate.

2.8.17 Investitii imobiliare

Entitatea recunoste ca active imobilizate urmatoarele investitii imobiliare:

- a) terenurile deținute în scopul creșterii valorii capitalului (termen lung);
- b) terenurile deținute pentru o utilizare viitoare încă nedeterminată. Daca nu s-a decis destinatia, atunci terenul este considerat ca fiind deținut în scopul creșterii valorii capitalului;
- c) o clădire aflată în proprietatea entității și închiriată;
- d) o clădire care este liberă, dar care este deținută pentru a fi închiriată în temeiul unuia sau mai multor contracte de leasing operațional;
- e) proprietățile imobiliare în curs de construire sau amenajare în scopul utilizării viitoare ca investiții imobiliare.

In cazul proprietăților care includ o parte care este deținută pentru a fi închiriată sau cu scopul creșterii valorii capitalului și o altă parte care este deținută pentru a fi utilizată la producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii sau în scopuri administrative, sau daca aceste părți pot fi vândute separat (sau închiriate separat în temeiul unui contract de leasing financiar), entitatea le va contabiliza separat.

Dacă părțile nu pot fi vândute separat, proprietatea imobiliară constituie o investiție imobiliară doar în cazul în care o parte nesemnificativă este deținută pentru a fi utilizată la producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii sau în scopuri administrative.

Criteriul utilizat de entitate pentru incadrarea unei proprietati imobiliare ca investitie imobiliara este scopul detinerii (venituri din chirii, cresterea valorii capitalului).

Entitatea va efectua transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare dacă și numai dacă există o modificare a utilizării, evidențiată de:

BUCUR S.A.

NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

- a) începerea utilizării de către posesor, pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor;
- b) începerea procesului de amenajare în perspectiva vânzării, pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor;
- c) încheierea utilizării de către posesor, pentru un transfer din categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor în categoria investițiilor imobiliare; sau
- d) începerea unui leasing operațional cu o altă parte, pentru un transfer din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare.

La data bilantului investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea reevaluată, aceasta fiind valoarea justă la data reevaluării, mai puțin orice amortizare cumulată și orice pierderi din depreciere cumulate.

2.8.18 Erori contabile

Erorile constatate în contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente; erorile din perioadele anterioare se refera inclusiv la prezentarea eronata a informatiilor in situatiile financiare anuale. Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor.

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 rezultatul reportat. Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corecteaza pe seama contului de profit si pierdere.

2.8.19 Partile legate

O parte legata este o persoana sau o entitate care este legata entitatii care intocmeste situatii financiare, denumita in continuare entitate raportoare.

O persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(a) unei entitati raportoare daca acea persoana:

- (i) detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare;
- (ii) are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau
- (iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.

O entitate este legata unei entitati raportoare daca intruneste oricare dintre urmatoarele conditii:

- (i) entitatea si entitatea raportoare sunt membre ale aceluiasi grup (ceea ce inseamna ca fiecare societate-mama, filiala si filiala din acelasi grup este legata de celelalte);
- (ii) o entitate este entitate asociata sau entitate controlata in comun a celeilalte entitati (sau entitate asociata sau entitate controlata in comun a unui membru al grupului din care face parte cealalta entitate);
- (iii) ambele entitati sunt entitati controlate in comun ale aceluiasi tert;
- (iv) o entitate este entitate controlata in comun a unei terte entitati, iar cealalta este o entitate asociata a tertei entitati;
- (v) entitatea este un plan de beneficii postangajare in beneficiul angajatilor entitatii raportoare sau ai unei entitati legate entitatii raportoare. In cazul in care chiar entitatea raportoare reprezinta ea insasi un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legati entitatii raportoare;

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

(vi)entitatea este controlata sau controlata in comun de o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau sau controlul comun asupra entitatii raportoare, are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.

(vii) o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau sau controlul comun asupra entitatii raportoare influenteaza semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii (sau a societatii-mama a entitatii);

(viii)entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizeaza servicii personalului –cheie din conducerea entitatii raportoare sau societatii-mama a entitatii raportoare.

Personalul-cheie din conducere reprezinta acele persoane care au autoritatea si responsabilitatea de a planifica, conduce si controla activitatile entitatii, in mod direct sau indirect, incluzand oricare director (executiv sau altfel) al entitatii.

Membrii apropiati ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate astepta sa influenteze sau sa fie influentati de respectiva persoana in relatia lor cu entitatea si includ:

- a) copiii si sotia sau partenerul de viata al persoanei respective;
- b) copiii sotiei sau ai partenerului de viata al persoanei respective; si
- c) persoanele aflate in intretinerea persoanei respective sau a sotiei ori a partenerului de viata al acestei persoane.

In conformitate cu OMF 1802/2014, entitati afiliate inseamna doua sau mai multe entitati din cadrul aceluiasi grup.

NOTA 3: ACTIVE IMOBILIZATE

- RON

Elemente de active imobilizate	Valoarea brută			
	Sold la 1 ianuarie 2022	Creșteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2022
0	1	2	3	4=1+2-3
Active imobilizate -Total	114.892.809	3.697.096	3.081.734	115.508.171
Deprecieri (amortizare si provizioane)				
	Sold la 1 ianuarie 2022	Deprecierea anuală	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2022
	5	6	7	8=5+6-7
Active imobilizate -Total	3.944.975	738.253	396.991	4.286.237

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

La sfârșitul exercițiului financiar 2022, Societatea deține active imobilizate în valoare netă de 111.221.934 RON având următoarea structură:

Elemente de imobilizari	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022
1.Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, si alte imobilizari corporale	-	-
Total imobilizari necorporale	-	-
1.Terenuri si constructii	239.247	232.878
2.Instalatii tehnice si masini	478.626	417.291
3.Alte instalatii, utilaje si mobilier	154.645	144.398
4. Investitii imobiliare	108.093.432	109.317.300
5.Imobilizari corporale in curs de executie	-	-
6.Investitii imobiliare in curs de executie	68.745	25.734
7.Avansuri	26.864	-
Total imobilizari corporale	109.061.559	110.137.601
1.Actiuni detinute la filiale	46.260	46.260
2.Investitii detinute ca imobilizari	-	-
3.Alte imprumuturi – depozite pe termen lung	1.840.015	1.038.073
Total imobilizari financiare	1.886.275	1.084.333
Total active imobilizate	110.947.834	111.221.934

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Situația modificărilor survenite în anul 2022, cu privire la imobilizările corporale, necorporale și financiare, se prezintă astfel:

Date privind active imobilizate					Valori brute		
Elemente de imobilizări	Nr. rând	Sold la 1 ianuarie 2022	Creșteri	Reduceri		Sold la 31 decembrie 2022 (col. 5=1+2-3)	
				total	din care: dezmembrări și casări		
A	B	1	2	3	4	5	
Imobilizări necorporale							
Cheltuieli de constituire și de dezvoltare	01	-	-	-	-	-	
Alte imobilizări	02	7.481	-	-	-	7.481	
Avansuri pentru imobilizări necorporale	03	-	-	-	-	-	
TOTAL (rd. 01 la 03)	04	7.481	-	-	-	7.481	
Imobilizări corporale							
Terenuri si amenajari de terenuri	05	-	-	-	-	-	
Construcții	06	257.828	-	-	-	257.828	
Instalații tehnice și mașini	07	1.189.885	9.439	389.487	247.243	809.837	
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	270.884	16.597	6.421	2.521	281.060	
Imobilizări corporale în curs	09	-	-	-	-	-	
Investiții imobiliare în curs de execuție	10	68.745	1.767.951	1.810.962	-	25.734	
Investiții imobiliare	11	110.184.847	1.857.051	-	-	112.041.898	
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	12	26.864	-	26.864	-	-	
TOTAL(rd.05 la 12)	13	111.999.053	3.651.038	2.233.734	249.764	113.416.357	
Imobilizări financiare	14	2.886.275	46.058	848.000	x	2.084.333	
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+13+14)	15	114.892.809	3.697.096	3.081.734	249.764	115.508.171	

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Elemente de imobilizări	Nr. rând	Sold la 1 ianuarie 2022	Amortizare/ ajustare pentru depreciere în cursul anului	Amortizare aferentă imobilizărilor scoase din evidență/Reluare ajustări pentru depreciere	Amortizare/Ajustare pentru depreciere la 31 decembrie 2022 (col. 9=6+7-8)
A	B	6(1)	7(2)	8(3)	9(4)
IMOBILIZĂRI NECORPORALE					
Cheltuieli de constituire și de dezvoltare	13	-	-	-	-
Alte imobilizări	14	7.481	-	-	7.481
TOTAL (rd. 13+14)	15	7.481	-	-	7.481
IMOBILIZĂRI CORPORALE	16				
Construcții	17	18.581	6.369	-	24.950
Instalații tehnice și mașini	18	531.238	71.858	212.813	390.283
Alte instalații, utilaje și mobilier	19	116.239	26.843	6.420	136.662
Investitii imobiliare	20	2.091.415	633.183	-	2.724.598
TOTAL (rd. 16 la 20)	21	2.757.473	738.253	219.233	3.276.493
AMORTIZĂRI - TOTAL (rd.15+21)	22	2.764.954	738.253	219.233	3.283.974
Instalatii tehnice si masini – ajustari pentru pierdere de valoare	22	180.021	-	177.758	2.263
Alte instalatii, utilaje si mobilier - ajustari pentru pierdere de valoare	23	-	-	-	-
Imobilizari corporale in curs-ajustari pentru pierdere de valoare	24	-	-	-	-
Imobilizări financiare – ajustări pentru pierderea de valoare	25	1.000.000	-	-	1.000.000
AMORTIZĂRI ȘI DEPRECIERI – TOTAL (RD. 22+23+24)	26	3.944.975	738.253	396.991	4.286.237

Bucur S.A. a încheiat în data de 14 februarie 2020, cu Societatea Novum Business Invest S.R.L. un contract de constituire a unui drept de suprafață în vederea edificării unui proiect imobiliar, în B-dul Timisoara nr. 56, sector 6, București.

Valoarea netă contabilă la 31 decembrie 2022, a activelor ce urmează a fi demolate este de 2.575.900 RON (31 decembrie 2021:2.633.058 RON).

Având în vedere faptul că procesul de demolare este în faza obținerii de autorizații și se va realiza în mai multe etape, Societatea a făcut o analiză cu privire la valoarea recuperabilă a acestora și a rezultat că valoarea contabilă a activelor ce urmează a fi demolate, poate fi recuperată prin veniturile din chirii obținute până la demolarea efectivă a acestora, în baza contractelor de închiriere semnate cu chiriasii existenți.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Imobilizări necorporale

Valoarea netă a imobilizărilor necorporale la data de 31 decembrie 2022, determinată prin diminuarea valorii contabile cu totalul amortizării cumulate până la 31 decembrie 2022 este de 0 RON (31 decembrie 2021: 0 RON).

Imobilizări corporale

Imobilizările corporale reprezintă bunurile materiale de folosință îndelungată în activitatea Societății.

La data de 31.12.2022 nu s-a efectuat reevaluarea imobilizărilor corporale.

Valoarea netă a imobilizărilor corporale la data de 31 decembrie 2022, determinată prin diminuarea valorii contabile cu totalul amortizării cumulate până la 31 decembrie 2022 este de 110.137.601 RON (31 decembrie 2021: 109.061.559 RON).

În perioada 01.01.2022-31.12.2022 s-au efectuat lucrări de modernizarea spațiilor de închiriere în locațiile din București, în suma de 1.767.951 RON (31 decembrie 2021: 115.794 RON).

În anul 2022, pierderile din diminuarea valorii echipamentelor tehnologice, până la valoarea realizabilă netă au fost în suma de 2.263 RON (31 decembrie 2021: 180.021 RON).

Avansuri, imobilizări corporale în curs și investiții imobiliare în curs de execuție

Investițiile imobiliare în curs de execuție în valoare de 25.734 RON (31 decembrie 2021: 68.745 RON) cuprind lucrări pentru amenajarea și modernizarea spațiilor de închiriere inclusiv costuri de autorizare și proiectare aferente dezvoltărilor imobiliare planificate.

Avansurile pentru achiziționarea de mijloace fixe sunt la 31 decembrie 2022 în suma de 0 RON (31 decembrie 2021: 26.864 RON).

Active deținute în leasing financiar

La 31 decembrie 2022 Societatea are înregistrate ca și leasinguri financiare mijloace fixe, respectiv patru autoturisme Dacia Logan, având o valoare netă contabilă în suma de 0 RON (31 decembrie 2021: 78.475 RON).

Societatea nu deține mijloace fixe aflate temporar în conservare.

Imobilizări financiare

Imobilizările financiare se compun din:

- interese de participare deținute în compania Bucur Properties Development SRL, în valoare de 46.260 RON (31 decembrie 2021: 46.260 RON);

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

- depozite pe termen lung la Intesa Sanpaolo Romania SA, in valoare de 1.000.000 RON, (31 decembrie 2021: 1.800.000 RON);
- dobanzi de incasat, aferente depozitelor pe termen lung: 38.073 RON (31 decembrie 2021: 40.015 RON);

NOTA 4: STOCURI

Stocuri	2021	2022
Materii prime si materiale consumabile	359	359
Marfuri	650	650
Avansuri	-	-
Total	1.009	1.009

In anul 2022, pierderile din diminuarea valorii stocurilor pana la valoarea realizabila neta au fost in suma de 0 RON (31 decembrie 2021: 83.550 RON).

Inventariere

În anul 2022, Societatea a efectuat inventarierea patrimoniului, conform Ordinului 2861/2009, OMFP 1802/2014 și Legii nr.82/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare. Menționăm că BUCUR SA dispune de un control financiar de gestiuni care efectuează inventarierea gestiunilor, precum și diverse controale tematice.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

NOTA 5: SITUATIA CREANTELOR

Creanțe	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022 (col. 2+3)	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
0	1	1	2	3
TOTAL, din care:	936.885	1.102.334	1.102.334	-
Creanțe comerciale (i), din care	804.561	992.360	992.360	-
Creanțe comerciale – valoare brută	1.182.411	1.401.422	1.401.422	-
Minus, ajustare pentru deprecierea creanțelor clienți	(377.850)	(409.062)	(409.062)	-
Alte creanțe (ii), din care	132.324	109.974	109.974	-
Alte creanțe – valoare brută	156.703	128.453	128.453	-
Minus, ajustare pentru deprecierea altor creanțe	(24.379)	(18.479)	(18.479)	-

Creanțele au ajuns la valoarea de 1.102.334 RON în 2022, față de 936.885 RON în 2021.

(i) Clienții Societății sunt reprezentați de clienți din vânzarea de mărfuri și de clienți din prestări servicii.

Pentru creanțele incerte, Societatea a constituit ajustări pentru deprecierea creanțelor clienți, în sumă de 409.062 RON până la 31 decembrie 2022 (377.850 RON până la 31 decembrie 2021). În anul 2022 s-au constituit ajustări în suma de 115.275 RON și au fost reluate la venituri, ajustări în suma de 84.063 RON.

(ii) Alte creanțe includ următoarele elemente:

- Creanțe față de bugetul statului, în valoare de 87.511 RON (31 decembrie 2021: 81.874 RON) ce reprezintă concedii medicale suportate din F.N.U.A.S.S., TVA neexigibilă și impozit pe profit de recuperat din anul 2018.
- Debitori diversi includ: contribuția pentru amenajarea spațiului comercial situat în București, Bulevardul Timisoara nr.56, Sector 6, conform contractului încheiat cu Pepco Retail SRL în valoare de 21.847 RON (31 decembrie 2021: 49.835 RON), dobânzi de încasat în valoare de 16 RON (31 decembrie 2021: 15 RON), alți debitori în valoare de 18.479 RON (31 decembrie 2021: 24.379 RON) și fond de rulment constituit pentru imobilul din București, strada Romancierilor, numărul 5, bloc C14, sector 6, în suma de 600 RON la 31 decembrie 2022 (31 decembrie 2021: 600 RON).

NOTA 6: INVESTITII PE TERMEN SCURT

Societatea nu detine investiții pe termen scurt (31 decembrie 2021: 0 RON)

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

NOTA 7: CASA SI CONTURI LA BANCII

Denumire	Sold la 31 Decembrie 2021	Sold la 31 Decembrie 2022
1. Conturi in RON	2.842.919	1.765.700
2. Conturi in devize	5.977	5.660
3. Casa in RON	6.317	13.318
4. Alte valori	-	-
TOTAL	2.855.213	1.784.678

Depozitele bancare cu termen mai mare de un an au fost clasificate ca imobilizari financiare iar depozitele cu scadenta mai mare de trei luni clasificate ca investitii financiare pe termen scurt.

NOTA 8: CHELTUIELI IN AVANS

Cheltuieli înregistrate în avans care se refera la abonamentele la publicații mass-media, legislație, asigurări, în valoare de 18.054 RON (31 decembrie 2021: 12.483 RON), servicii de comision intermediere imobiliara, conform contract, in valoare de 132.298 RON (31 decembrie 2021: 153.841 RON) si comision acordare credit pe termen lung, conform contract, in valoare de 2.642 RON (31 decembrie 2021: 5.812 RON).

NOTA 9: DATORII

Datoriile sunt cuantificate la valoarea istorică (valoarea echivalentelor obținute în schimbul obligației sau valoarea care se așteaptă a fi plătită în numerar sau echivalente de numerar la decontarea datoriei) și situația acestora se prezintă după cum urmează:

-RON-

Datorii	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022 (col. 2+3+4)	Termen de exigibilitate		
			sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1	1	2	3	4
TOTAL, din care:	4.454.354	3.300.962	3.163.874	137.088	-
Sume datorate institutiilor de credit	3.338.337	1.323.734	1.323.734	-	-
Avansuri incasate pentru vanzare apartamente	-	160.442	160.442	-	-
Datorii comerciale	260.639	702.623	702.623	-	-
Alte datorii	855.378	1.114.163	977.075	137.088	-

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Sume datorate institutiilor de credit

La data de 11 mai 2018, Societatea a incheiat cu Banca Comerciala Intesa Sanpaolo Romania S.A. contractul de credit pe termen lung nr. 1552, in valoare de 6.975.000 RON, pentru finantarea proiectului de amenajare al Centrului Comercial "Bucur Retail Park" situat in Localitatea Bucuresti Sector 6, Bdul Timisoara, nr. 56, in scopul reconversiei cladirilor depozit existente detinute de societate, din spatii logistice in spatii de retail.

Scadenta creditului – 27.11.2023, rata dobanzii ROBOR3M ZERO + 2%.

Principal in sold la data de 31.12.2022 - 1.323.734 RON (31 decembrie 2021: 3.338.337 RON).

Cresterea accelerata a ROBOR in anul 2022, a condus la cresterea costurilor Societatii cu gestionarea creditului.

Consiliul de Administratie al Bucur S.A. a aprobat in sedinta din luna octombrie 2022, rambursarea anticipata a cinci rate din creditul contractat de la Intesa Sanpaolo Bank, cu diminuarea scadentei finale a creditului.

Ipoteci constituite in favoarea bancii Intesa Sanpaolo Romania S.A:

1. Ipoteci imobiliare asupra urmatoarelor imobile :

-Sediul social al Societatii situat in Bucuresti, Str. Visinilor, Nr.25, sector 2;

Spatii comerciale:

– Bucuresti, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1;

– Bucuresti, Sos. Pantelimon, nr.350, sector 2;

– Bucuresti, Bd. Liviu Rebreanu, nr.14, sector 3;

– Bucuresti, str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6;

- Municipiul Oltenita, strada Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

2. Ipoteca mobiliara asupra tuturor disponibilitatilor in lei si valuta aflate in conturile bancare deschise de Societate la banca Intesa Sanpaolo Romania S.A.

3. Ipoteca mobiliara constituita asupra tuturor creantelor rezultate din contractele de inchiriere incheiate intre imprumutat si chiriasii sai din cadrul Centrului Comercial "Bucur Retail Park".

Avansuri incasate in contul comenzilor

Bucur S.A. in baza Contractului de constituire a unui drept de superficie in vederea edificării unui ansamblu imobiliar și Promisiune bilaterală de schimb autentificat sub nr. 127/14.02.2020 de BIN ACCEPTER – Notar Public Mitrea Dorina si a Actului adițional autentificat sub nr. 128/14.02.2020 de BIN ACCEPTER – Notar Public Mitrea Dorina, la Contractul de constituire a unui drept de superficie în vederea edificării unui ansamblu imobiliar și promisiune bilaterală de schimb autentificat sub nr. 127/14.02.2020 de BIN ACCEPTER – Notar Public Mitrea Dorina, incheiat cu societatea Novum Business Invest S.R.L., a incasat

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

in anul 2022 avansuri in suma de 160.442 RON (31 decembrie 2021 0 RON), pentru vanzarea de unitati locative din corp L, scara C.

Incheierea Contractelor de vanzare-cumparare in forma autentica se va face cel tarziu la data de 29.11.2023.

Alte datorii includ: datorii privind personalul și asigurările aferente, în valoare de 171.491 RON (31 decembrie 2021: 149.496 RON), datorii fata de bugetul statului in valoare de 141.478 RON (31 decembrie 2021: 125.167 RON) ce au scadență în luna ianuarie 2023, Societatea având viramentele efectuate integral și în termen, alte imprumuturi si datorii asimilate – garantii retinute de la chiriasi si garantii de buna executie pentru investitii, in valoare de 541.998 RON (31 decembrie 2021: 572.805 RON) si alte imprumuturi si datorii asimilate – leasing auto, in valoare de 0 RON (31 decembrie 2021: 7.910 RON), dividende de plata din profit an 2021 neridicate, in valoare de 259.185 RON (31 decembrie 2021: 0 RON) si alti creditori in valoare de 11 RON (31 decembrie 2021: 0 RON).

Datoriile comerciale față de furnizori se vor stinge integral în cursul lunilor ianuarie si februarie 2023.

Dividende

La data de 27.04.2022 Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor Bucur S.A. a hotarat:

- Repartizarea profitului net aferent exercitiului financiar 2021, in suma de 1.980.924 RON, pe urmatoarele destinatii:
 - Rezerve legale: 99.046 RON;
 - Dividende: 1.832.063 RON;
 - Profit nerepartizat: 49.815 RON.
- Se aproba data de 29.08.2022 ca data platii dividendelor.

Situatia dividendelor in sold la 31.12.2022:

Detalii privind distribuirea dividendelor	Scadenta	Valoare
Dividende de plata din profitul anului 2021	29.08.2022	1.830.124
Dividende platite 2022		-1.570.939
Dividende neridicate		259.185

La 31 decembrie 2022, Societatea nu are angajate scrisori de garanție, și de asemenea, nu are împrumuturi acordate de către alte instituții nebankare. Societatea nu are garanții imobiliare sau mobiliare, în favoarea altor societăți.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

NOTA 10: VENITURI IN AVANS

Veniturile în avans în sumă totală de 592.781 RON (31 decembrie 2021: 584.116 RON), reprezintă chirii în avans în suma de 574.407 RON și subvenții pentru investiții în suma de 18.374 RON.

În cursul anului 2022, au fost recunoscute în contul de profit și pierdere, venituri din subvenții pentru investiții în suma de 9.501 RON, aferente cheltuielilor cu amortizarea pe care le compensează.

NOTA 11: CAPITAL SI REZERVE

Capitalul propriu al Societății a înregistrat o creștere comparativ cu sfârșitul anului precedent, înregistrând la finele anului 2022 o valoare de 110.369.206 RON.

Soldul de început de an a fost în valoare de 109.874.607 RON iar în cursul exercițiului financiar au fost înregistrate creșteri în valoare de 4.337.140 RON și descreșteri în valoare de 3.842.541 RON, așa cum sunt prezentate în tabelul anexat la bilanț intitulat „Situția modificărilor capitalului propriu la 31.12.2022”.

BUCUR S.A funcționează ca o Societate pe acțiuni, conform Legii 31/1990, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Certificate de participare, valori mobiliare, obligațiuni convertibile

Societatea nu are emise certificate de participare, obligațiuni sau alte valori mobiliare, în afară de acțiunile comune proprii.

Capitalul social

Capitalul social al BUCUR S.A. subscris și vărsat la 31 decembrie 2022, este în valoare de 8.327.559,40 RON (31 decembrie 2021: 8.327.559,40 RON) echivalentul a 83.275.594 acțiuni (31 decembrie 2021: 83.275.594 acțiuni) cu o valoare nominală de 0,1 RON/acțiune (31 decembrie 2021: 0,1 RON/acțiune). Toate acțiunile sunt comune, au fost subscrise și sunt plătite integral la data de 31 decembrie 2022. Acțiunile dau același drept de vot și sunt tranzacționate pe piața de valori mobiliare BVB – ATS (AeRO).

Structura acționariatului la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2022 este prezentată astfel:

	31 decembrie 2021			31 decembrie 2022		
	Număr acțiuni	Valoare	%	Număr acțiuni	Valoare	%
SIF MUNTENIA	56.608.888,00	5.660.888,80	67,9778	56.608.888,00	5.660.888,80	67,9778
ALȚI ACȚIONARI (persoane fizice și juridice)	26.666.706,00	2.666.670,60	32,0222	26.666.706,00	2.666.670,60	32,0222
TOTAL	83.275.594,00	8.327.559,40	100	83.275.594,00	8.327.559,40	100

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Evidența acțiunilor este ținută de către Depozitarul Central S.A.

Capitalul social, in valoare de 8.327.559 RON, nu a inregistrat in cursul anului 2022 nici o modificare (majorare sau reducere), mentinandu-se la acelasi nivel si corespunde numarului de 83.275.594 actiuni, la o valoare nominala de 0,1 RON/ actiune.

Rezervele din reevaluare in suma de 92.520.481 RON, au inregistrat in cursul anului 2022 descresteri in suma de 130.539 RON, ca urmare a capitalizării, prin transferul direct în rezultatul reportat cont 1175, pe măsura amortizării activului.

Valoarea rezervei transferate este diferența dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului.

Rezervele legale in valoare de 1.245.165 RON, au inregistrat in cursul anului 2022 cresteri in suma de 116.236 RON.

Conform cerintelor legale, Societatea constituie rezerve legale in quantum de 5% din profitul inregistrat pana la nivelul de 20% din capitalul social. Rezervele legale nu pot fi distribuite catre actionari.

Rezultatul reportat al Societății, sold creditor a înregistrat o crestere cu valoarea de 1.881.878 RON reprezentând profitul contabil aferent exercițiului financiar 2021 si reducere cu suma de 1.830.124 RON reprezentand profit repartizat conform aprobarii AGOA din 27.04.2022, soldul la sfarsitul anului fiind de 51.754 RON reprezentand profit an 2021 nerepartizat.

Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare a crescut in 2022 cu 130.539 RON avand soldul de 5.089.926 RON la 31 decembrie 2022.

Repartizarea profitului

In cadrul AGOA din 27.04.2022 s-a aprobat:

- Repartizarea profitului net aferent exercitiului financiar 2021 in suma de 1.980.924 RON pe urmatoarele destinatii: completarea rezervei legale cu suma de 99.046 RON, dividende cu suma de 1.832.063 RON si profit nerepartizat cu suma de 49.815 RON

La 31 decembrie 2022, Societatea înregistrează profit net în suma de 2.324.723 RON (31 decembrie 2021: profit net 1.980.924 RON).

Consiliul de Administrație propune:

- Aprobarea repartizării profitului net aferent anului 2022, in suma 2.324.723 RON pe urmatoarele destinatii:
 - completarea rezervei legale - 116.236 RON;
 - dividende – 2.037.166 RON
 - profit nerepartizat - 117.321 RON.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

NOTA 12: CIFRA DE AFACERI NETA

Rezultatul din exploatare al exercitiului este concretizat în anul curent, în profit operational, în valoare de 2.464.511 RON (2021: profit de 2.107.894 RON).

- RON -		
Indicatorul	2021	2022
1. Cifra de afaceri neta (i)	7.685.145	7.672.217
2. Costul bunurilor vândute si al serviciilor prestate (3+4+5)	6.558.664	6.706.265
3. Cheltuielile activitatii de baza	2.648.165	2.611.578
4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	2.911.795	2.394.044
5. Cheltuielile indirecte de productie	998.704	1.700.643
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	1.126.481	965.952
7. Cheltuielile de desfacere	-	-
8. Cheltuieli generale de administratie (ii)	279.509	333.425
9. Alte venituri din exploatare si venituri din subventii de exploatare	1.260.922	1.831.984
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	2.107.894	2.464.511

(i) Cifra de afaceri neta a scazut de la 7.685.145 RON, în anul 2021 la 7.672.217 RON, la sfârșitul anului 2022.

Veniturile din vanzarea marfurilor au scazut ca urmare a reducerii cererii de marfa, în principal cafea si bauturi.

(ii) Cheltuielile generale de administrație în suma de 333.425 RON (31 decembrie 2021: 279.509 RON) includ indemnizațiile acordate în cursul anului 2022, Consiliului de Administrație și cheltuielile salariale ale Directorului General al Societății.

NOTA 13: ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare cuprind: venituri din despagubiri în suma de 375 RON (2021: 7.551 RON), venituri din refacturare utilitati chiriiasi în suma de 1.822.108 RON (2021: 1.243.870 RON) si venituri din subventii pentru investitii în suma de 9.501 RON (2021: 9.501 RON).

NOTA 14: CHELTUIELI CU PERSONALUL SI INFORMATII PRIVIND SALARIATII, MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

14.1 Administratorii, directorii si comisia de supraveghere

BUCUR S.A. are un sistem unitar de conducere, organele de conducere statutare fiind:

- Adunarea Generală a Acționarilor;
- Consiliul de Administrație;
- Director General - Manager.

Adunarea Generală a Acționarilor reprezintă totalitatea acționarilor societății, competențele acestora fiind cele prevăzute de lege și de actul constitutiv.

Potrivit actului constitutiv, Societatea este administrată de către Consiliul de Administrație, care este format din 3 membri, persoane fizice, alese de către Adunarea Generală a Acționarilor, pentru un mandat de 4 ani, fiind reeligibili. În acest sens, s-a încheiat cu aceștia contract de mandat.

Consiliul de Administrație alege din rândul membrilor săi, un președinte, stabilindu-i totodată competențele.

Consiliul de Administrație al Societății este format din următorii membrii:

- HRISCA BOGDAN IUSTIN - Președinte CA
- BLINDU EMILIA - IULIA – Administrator
- MARINESCU DAN FLORIN – Administrator

Salarizarea administratorilor și a directorilor, s-a făcut conform contractelor, fiind la 31 decembrie 2022 în suma de 333.425 RON (31 decembrie 2021: 279.509 RON).

Nu au fost acordate credite și alte forme de împrumuturi directorilor sau administratorilor. Avansurile de trezorerie acordate către Directorul Societății sunt plafonate prin decizie internă și reprezintă credit deschis pentru cheltuielile de deplasare și protocol, efectuate în interesul Societății.

Decontarea avansurilor primite se face lunar, în termen, pe baza documentelor justificative prezentate de aceștia și sunt înregistrate pe cheltuieli, cu viza conducerii Societății.

Societatea nu are obligații de genul garanțiilor asumate în numele directorilor, administratorilor, sau altor categorii de personal.

14.2 Salariați

În cursul anului 2022, Societatea a înregistrat un număr mediu de 22 salariați, în următoarea structură:

	2021	2022
-tehnic, economic, de specialitate si administrativ	14	13
-operativi	1	1
-meseriasi	3	3

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

-muncitori	5	5
Total	23	22

Valorile totale a salariilor și obligațiilor asociate acestora în anul 2021, respectiv 2022, au fost următoarele:

Descriere	2021	2022
Salarii brute	1.702.776	1.896.935
Contribuția unitatii la alte fonduri	25.112	23.734
Cheltuiala privind tichetele de masa	90.360	96.735
Cheltuieli privind contribuția asiguratorie pentru munca	38.346	42.790
TOTAL	1.856.594	2.060.194

NOTA 15: CHELTUIELI DE EXPLOATARE

În tabelul de mai jos sunt detaliate cheltuielile de exploatare după natura acestora:

Cheltuieli	2021	Pondere în total cheltuieli	2022	Pondere în total cheltuieli
Cheltuieli din exploatare din care:	6.838.173	97,70%	7.039.690	97,22%
- cheltuieli cu mărfuri	163.998	2,34%	82.282	1,14%
- cheltuieli cu personalul	1.856.594	26,53%	2.060.194	28,45%
- cheltuieli cu lucrări și servicii	2.142.525	30,61%	1.783.080	24,62%
- cheltuieli cu materialele	110.176	1,57%	63.926	0,88%
-cheltuieli cu amortizarea și ajustare depreciere	676.326	9,66%	560.495	7,74%
- cheltuieli cu impozite și taxe	664.841	9,50%	639.113	8,83%
- cheltuieli cu energia și apă	998.704	14,27%	1.700.643	23,49%
- cheltuieli diverse	225.009	3,22%	149.957	2,07%

Onorariile

Societatea are încheiate contracte pentru efectuarea auditului statutar cu PKF FINCONTA SRL, pentru auditul intern cu PF Nicolae Viorica, contracte pentru asistenta juridica pentru litigiile cu B.E.J. Popescu Claudiu și B.E.J. Cotoi Cornel. Plata onorariilor se face în baza contractelor de prestări servicii încheiate, între părți, în baza facturilor emise.

NOTA 16: VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE

Venituri financiare	2021	2022
- venituri din dobanzi	34.251	61.081
- alte venituri financiare	-262	253
Venituri financiare – total	33.989	61.334

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Cheltuieli financiare	2021	2022
- cheltuieli privind dobanzile-credit	156.045	200.915
- alte cheltuieli financiare	4.914	207
Cheltuieli financiare – total	160.959	201.122

NOTA 17: INFORMATII PRIVIND RELATIILE CU PARTILE LEGATE

Bucur SA a derulat tranzactii cu societatea – mama, SIF Muntenia S.A. - plata dividende distribuite in cursul anului, in suma de 1.245.395 RON.

Tranzactii comerciale cu Semrom Oltenia S.A. in valoare de 20.578 RON inclusiv TVA.

Societatea deține interese de participare în valoare de 1.046.260 RON, reprezentand 100,00% din capitalul social, la SC Bucur Properties Development SRL, pentru care s-au constituit ajustari in valoare de 1.000.000 RON.

In anul 2022 Bucur SA a derulat cu SC Bucur Properties Development SRL, cu sediul in Bucuresti, strada B-dul Timisoara nr.56 urmatoarele tranzactii:

- Cumparari de servicii conform contract in suma de 257.040 RON inclusiv TVA (in 2021: cumparari de servicii in valoare de 315.350 RON inclusiv TVA);

La 31 decembrie 2022 Societatea nu inregistreaza solduri, in relatie cu Bucur Properties Development SRL.

NOTA 19: EVENIMENTE ULTERIOARE

Nu au apărut evenimente ulterioare datei bilanțului care pot influența capacitatea utilizatorilor situațiilor financiare de a face evaluări și de a lua decizii corecte sau care ar ajusta cifrele prezentate pentru anul 2022.

NOTA 20: LITIGII

Litigii in care este implicata societatea:

Dosare de recuperare a creantelor

Bucur S.A. a deschis mai multe proceduri de recuperare a creantelor comerciale. Acestea se afla in diverse stadii de judecare.

Societatea a constituit ajustari de valoare pentru toate creantele aflate in litigiu.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

NOTA 21: CONTINGENTE

21.1 Active/datorii contingente

Societatea nu a înregistrat active/datorii contingente.

21.2 Mediul înconjurător

La 31.12.2022, Societatea nu consideră costurile asociate cu problemele mediului înconjurător ca fiind semnificative și ca urmare, nu a înregistrat nici un provizion referitor la costuri anticipate, inclusiv taxe legale și de consultanță, studii, proiectare și implementare a planurilor de remediere a problemelor de mediu. În toate activitățile întreprinse, Societatea a acordat o atenție sporită problemelor de protecție a mediului înconjurător.

21.3 Riscul fiscal

Legislatia fiscala romaneasca prevede norme detaliate si complexe si a suferit diverse modificari in ultimii ani. Interpretarea textului de lege si implementarea practica a procedurilor fiscale poate varia si exista un risc ca anumite transactii sa fie diferit interpretate de autoritatile fiscale si de catre Societate. Guvernul roman are un numar de agentii care sunt autorizate sa efectueze controale fiscale ale companiilor care opereaza in Romania. Aceste verificari sunt similare ca natura cu verificarile efectuate de autoritatile fiscale din numeroase tari dar se pot extinde si asupra anumitor aspecte legale aplicabile. Este posibil ca Societatea sa fie supusa anumitor controale fiscale urmare a modificarilor legislative periodice. Legislatia fiscala din Romania include "valoarea de piata", in conformitate cu care tranzactiile cu partile afiliate ar trebui sa fie efectuate la valoarea de piata. Contribuabilii locali care efectueaza tranzactii cu partile afiliate trebuie sa pregateasca si sa puna la dispozitia autoritatilor fiscale romane, la cererea acestora, dosarul de documentare a preturilor de transfer in termenul acordat de catre autoritatile. Netransmiterea fisierelor cu documentatia preturilor de transfer, de stabilire a preturilor sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea unor sanctiuni pentru nerespectare. Cu toate acestea, indiferent de continutul dosarului preturilor de transfer, autoritatile fiscale pot avea interpretari diferite asupra tranzactiilor si circumstante decat conducerea firmei si, prin urmare, pot impune obligatii fiscale suplimentare rezultate in urma ajustarilor preturilor de transfer (materializate in cresterea veniturilor, reducerea cheltuielilor deductibile ceea ce duce la o crestere in baza de calcul a impozitului pe profit).

Director General,

Marinescu Dan Florin

Intocmit,

Contabil Sef

Preda Nicoleta



DECLARAȚIE

**in conformitate cu prevederile art. 63, Secțiunea 2, Capitolul III, Titlul III
din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață**

Administratorii societății BUCUR S.A., Hrisca Bogdan Iustin – Președinte Consiliu de Administrație, Blîndu Iulia Emilia – membru Consiliu de Administrație și Marinescu Dan Florin – membru Consiliu de Administrație declarăm că, după cunoștințele noastre, situația financiar-contabilă anuală la 31.12.2022, care a fost întocmită în conformitate cu standardele contabile aplicabile, oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale emitentului sau ale filialelor acestuia incluse în procesul de consolidare a situațiilor financiare și că raportul Consiliului de administrație cuprinde o analiză corectă a dezvoltării și performanțelor emitentului BUCUR S.A., precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specifice activității desfășurate.

Consiliul de administrație

Hrisca Bogdan Iustin

Blîndu Iulia Emilia

Marinescu Dan Florin

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre Actionarii Bucur S.A.

Raport cu privire la auditul situatiilor financiare individuale**Opinie cu rezerve**

1. Am auditat situatiile financiare individuale anexate ale societatii **Bucur S.A. ("Societatea")**, cu sediul social în Bucuresti, Sector 2, Strada Visinilor, nr. 25, identificata prin codul unic de înregistrare fiscala RO 1584234, care cuprind bilantul la data de 31 decembrie 2022, contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalului propriu si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si notele explicative.
2. Situatiile financiare individuale la 31 decembrie 2022 se identifica astfel:
 - Activ net/Total capitaluri proprii: 110.369.206 lei
 - Rezultatul net al exercitiului financiar - profit: 2.324.723 lei
3. In opinia noastra, cu exceptia efectelor unor ajustari, care poate ar fi fost necesare ca urmare a aspectelor mentionate la paragraful 4, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2022, precum si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate („OMFP 1802/2014”), cu modificarile ulterioare.

Baza pentru opinia cu rezerve

4. La 31 decembrie 2022, Societatea prezinta imobilizari corporale in suma de 110.137.601 lei, din care terenuri si constructii in suma de 232.878 lei si investitii imobiliare in suma de 109.317.300 lei. Ultima reevaluare a acestora inregistrata de catre Societate a fost la 31 decembrie 2017. Luand in considerare variatiile semnificative de pe piata imobiliara de la data ultimei reevaluari inregistrata de catre Societate, precum si gradul de utilizare al acestora prin inchiriere, pot aparea diferente semnificative asupra valorii juste a acestora, la data bilantului, comparativ cu valoarea contabila. Avand in vedere cele mentionate mai sus, noi nu am putut determina impactul unor eventuale ajustari suplimentare asupra imobilizarilor corporale raportate de catre Societate, precum si impactul acestora asupra pozitiei financiare a Societatii la 31 decembrie 2022 si a performantei financiare la aceeaasi data. Opinia noastra emisa pentru situatiile financiare aferente anului 2021 a fost modificata in acest sens.
5. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului si al Consiliului European (in cele ce urmeaza „Regulamentul”) si Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea "Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra cu rezerve.

Aspecte cheie de audit

6. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate in contextul

Adresa: Str. Jean Louis Calderon, nr. 38, Sector 2, Bucuresti, România
Tel.: (+40)21 317 31 90 • Fax: (+40) 21 317 31 96 • E-mail: office@pkffinconta.ro • www.pkffinconta.ro

PKF FINCONTA S.R.L. este membră a PKF International Limited, o familie de societăți independente din punct de vedere legal și nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acțiunile sau inacțiunile din partea oricărei firme membre individuale sau a unui grup de firme corespondente.



auditului situatiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora si nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie.

In plus fata de aspectele descrise in paragraful *Baza pentru opinia cu rezerve*, nu am identificat alte aspecte cheie de audit.

Alte aspecte

7. Acest raport este adresat exclusiv actionarilor Societatii in ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit financiar si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de Societate si de actionarii acesteia, in ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport.
8. Fiscalitatea in Romania este in continua evolutie. Exista posibilitatea unor interpretari diferite ale dispozitiilor legale de catre Ministerul Finantelor si de catre autoritatile fiscale locale. Managementul Societatii a inregistrat in conturile prezentate diferite impozite, penalitati si taxe, pe baza celei mai bune interpretari a dispozitiilor fiscale in vigoare, interpretare care insa poate fi contestata de un eventual control fiscal.

Alte informatii – Raportul Administratorilor

9. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul Administratorilor, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera si aceste alte informatii si cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare, sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul Administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele OMFP 1802/2014, punctele 489-492.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul Administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare.
- b) Raportul Administratorilor a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele OMFP 1802/2014, punctele 489-492.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2022, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul Administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

10. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP 1802/2014 si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
11. In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.

Adresă: Str. Jean Louis Calderon, nr. 38, Sector 2, Bucuresti, România
Tel.: (+40)21 317 31 90 • Fax: (+40) 21 317 31 96 • E-mail: office@pkffinconta.ro • www.pkffinconta.ro

PKF FINCONTA S.R.L. este membră a PKF International Limited, o familie de societăți independente din punct de vedere legal și nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acțiunile sau inacțiunile din partea oricărei firme membre individuale sau a unui grup de firme corespondente.



12. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

13. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
14. Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
 - Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
 - Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
 - Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
 - Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.
15. Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.
16. De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, masurile de siguranta aferente.
17. Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor insarcinate cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul nostru de audit, cu exceptia cazului in care



legislatia sau reglementarile impiedica prezentarea publica a aspectului respectiv sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

18. Am fost numiti prin semnarea contractului de audit din data de 5 mai 2020 sa auditam situatiile financiare ale Societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 Decembrie 2022. Durata totala neintrerupta a angajamentului nostru este de 5 ani, acoperind exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2018, 2019, 2020, 2021si 2022.

Confirmam ca:

- Opinia noastra de audit este in concordanta cu raportul suplimentar prezentat Consiliului de Administratie al Societatii, pe care l-am emis in aceeaasi data in care am emis si acest raport. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.
- Nu am furnizat pentru Societate serviciile non audit interzise, mentionate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

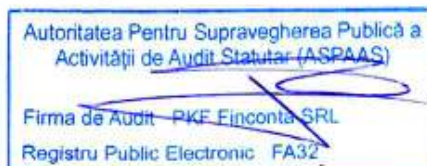
In numele: **PKF Finconta SRL**

Str. Jean Louis Calderon, nr. 38, Sector 2, Bucuresti

Inregistrata la Autoritatea pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar cu numarul FA32

Nume partener audit: **Florentina Susnea**

Inregistrata la Autoritatea pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar cu numarul AF433



Bucuresti, 16 martie 2023

