

**Raportul Consiliului de Administratie UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**Situatiile financiare intocmite pentru data de 31.12.2022**

Societatea a dus in cursul anului 2022 o politica de finantare in din resurse proprii. Societatea duce o politica de investitii prudenta, in principal din resurse proprii si in proiecte cu impact direct in cresterea eficientei activitatii. Cheltuielile operationale sunt permanent monitorizate pentru a fi in linie cu evolutia veniturilor.

La 31 Decembrie 2022 , capitalul social subscris si varsat este de 6.873.475 lei și cuprinde 2.749.390 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei/ acțiune.

Toate actiunile sunt de valoare egala si confera aceleasi drepturi detinatorilor.

Detinerile directe de actiuni (asa cum avem noi cunostinta de ele din registrul actionarilor) sunt, la data de 31 Decembrie 2022:

<b>Structura actionariatului</b>	<b>Nr. Actiuni</b>	<b>% in capital</b>
TNG INVESTMENTS ROMANIA	2.208.328	80.3207
S.I.F. MUNTENIA	322.841	11.7423
Presoane juridice	48.736	1.7726
Persoane fizice	169.485	6.1644
<b>TOTAL ACTIUNI</b>	<b>2.749.390</b>	<b>100 %</b>

Domeniul principal de activitate al societatii Cod CAEN 6820 consta in activitatea de *“Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate”*.

In anul 2022 Societatea a inregistrat o cifra de afaceri in valoare de 57.150.002 lei.

**CAPITALURILE PROPRII**

In conformitate cu situatiile intocmite de societate observam o crestere a capitalurilor proprii, de la 212.353.873 lei la 31.12.2021 la 247.979.990 lei la 31.12.2022 . Scaderea se datoreaza obtinerii de profit in exercitiul financiar 2022 .

**CAPITALUL SOCIAL**

Capitalul social statutar la data de 31 decembrie 2022 este de 6.873.475 lei, fiind divizat in 2.749.390 de actiuni cu o valoare nominala de 2,5 lei fiecare.

### **REZERVELE**

La data de 31 decembrie 2022 rezervele totale in suma de 2.301.156 lei erau divizate in :

- rezerve legale	1.488.744 lei
- rezerve statutare sau contractuale	0 lei
- alte rezerve	812.412 lei

### **CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE**

La inchiderea exercitiului financiar 2022, Societatea inregistreaza iun profit contabil in suma de 32.073.743 lei .

Situatia contului de profit si pierdere se prezinta dupa cum urmeaza (lei):

1	Venituri din exploatare	63.573.161	
2	Cheltuieli de exploatare	34.275.914	
3	<i>Rezultatul din exploatare</i>	<b>29.297.247</b>	
4	Venituri financiare	6.573.830	
5	Cheltuieli financiare	137.104	
6	<i>Rezultatul financiar</i>	<b>6.436.726</b>	
7	Venituri extraordinare		0
8	Cheltuieli extraordinare		0
9	Rezultatul extraordinar		0
10	Venituri totale	70.146.991	
11	Cheltuieli totale	34.413.018	
12	<i>Rezultatul brut al exercitiului</i>	<b>35.733.973</b>	
13	Impozit pe profit	3.660.230	
14	<u>Rezultatul net al exercitiului</u>	<b><u>32.073.743</u></b>	

### **BILANT**

Total Active Imobilizate (lei) :	209.861.183
Total Active Circulante (lei) :	80.437.700
Total Active Curente – Datorii Curente (lei)	67.830.489
Total Capitaluri (lei) :	247.979.990

Nici un detinator de valori actiuni nu are drepturi speciale de control.

Nu exista scheme de acordare de actiuni salariatilor.

Nu exista limitari ale drepturilor de vot.

Membrii consiliului de administratie sunt numiti la propunerea actionarilor si pe baza voturilor actionarilor, proportional cu numarul de actiuni detinute.

Actul constitutiv se modifica numai cu aprobarea Adunarii Generale a Actionarilor.

Puterile membrilor consiliului de administratie sunt cele definite in Actul Constitutiv al societatii.

Nu exista acorduri intre entitate si consiliul de administratie sau salariati prin care se ofera compensari daca acestia demisioneaza sau sunt concediati fara un motiv rezonabil sau daca relatia de angajare inceteaza din cauza unei oferte publice de preluare.

Societatea adera la urmatoarele principii ale guvernantei corporative :

-Responsabilitate si masurabilitate deplina :

Compania va mentine conturile sale in asa fel incit orice plata/incasare sa poata fi supusa cercetarii, iar explicatii clare sa poata fi aduse imediat. Compania va trebui intotdeauna sa cunoasca identitatea adevarata a beneficiarului oricarei plati efectuate. Orice suma cheltuita trebuie sa aiba o documentatie bine pusa la punct si o explicatie economica clara. In cazul in care conditiile de confidentialitate o permit, Compania poate da detalii asupra anumitor venituri sau cheltuieli unui actionar care trimite o cerere fundamentata si intemeiata pentru acest lucru, in care sa dezvaluie si motivul unei astfel de cereri. In cazul in care o astfel de informatie nu poate fi pusa la dispozitia respectivului actionar, pentru a se evita o scurgere de informatii catre domeniul public, cererea poate fi adresata auditorilor companiei pentru verificare sub conditiile confidentialitatii, conform articolului 259 din legea 297/2004.

-Utilizarea activelor in scopuri speculative:

Compania nu va face uz in mod excesiv de activele sale prin imprumuturi de la terte persoane in proportii care sa conduca la pierderea controlului operativ si al independentei. Orice credit trebuie sa fie in limitele standardelor din industria de resort.

In cazul in care se cere luarea unor masuri de urgenta de catre consiliul de administratie pentru protejarea activelor companiei, o astfel de decizie se ia dupa discutii in cadrul consiliului de administratie si va fi urmata de comunicarea ei catre actionari in cel mai scurt timp.

O evaluare conservatoare a tuturor activelor companiei este imperativa. Obiectivele pe termen lung si protectia independentei operationale au intaietate in fata intereselor pe termen scurt.

**-Tranzactii importante si Evenimente:**

Tranzactiile si circumstantele care guverneaza activele si operatiunile firmei si care ar putea avea influenta asupra valorii companiei sau asupra obiectivelor ei pe termen lung trebuiesc comunicate actionarilor cit de curind este convenabil sau prin intermediul bursei de valori, mai putin in cazul in care se poate presupune ca, acoperirea mediatica, fie initiata de companie sau de terte parti a facut publicul si actionarii constienti de problema respectiva.

Compania nu va fi obligata sa comenteze, confirme sau rectifice orice comunicare care ar aparea in media si care nu a fost solicitata de companie. Actionarii sunt indreptatiti sa ceara clarificari direct sau prin intermediul unei adunari generale extraordinare.

**-Participarea Consiliului de Administratie:**

Presedintele consiliului de administratie va informa permanent membrii consiliului de administratie asupra evenimentelor si tranzactiilor care afecteaza starea companiei in masura in care aceste lucruri nu sunt incluse in rapoartele lunare puse la dispozitie . Consiliul de administratie se intruneste regulat pentru a lua la cunostinta cu privire la desfasurarea afacerilor companiei si pentru a lua orice decizie ce este in atributiile consiliului de administratie conform legilor, regulamentelor in vigoare si conform actului constitutiv al companiei.

Se va derula un program de rascumparare a actiunilor proprii de catre UNIREA SHOPPING CENTER S.A., cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Scopul acestui program este acela de a rascumpara actiuni, in vederea reducerii capitalului social al societatii prin anularea actiunilor rascumparate.

Pentru implementarea acestui program, Consiliul de Administratie va fi imputernicit sa adopte toate masurile necesare si sa indeplineasca toate formalitatile cerute.

**-Angajatii companiei:**

Compania va cauta sa promoveze interesele angajatilor sai si incearca sa asigure desfasurarea operatiunilor sale in mod eficient si competitiv prin scheme motivationale potrivite si trimittind angajatii la cursuri de perfectionare si pregatire corespunzatoare.

Activitatea companiei se desfasoara in cele doua centre comerciale UNIREA SHOPPING BUCURESTI situat in Piata Unirii nr.1, Sector 3 respectiv UNIREA SHOPPING CENTER BRASOV situat in Bd. Garii nr. 3A.

-Evaluarea riscurilor si masuri luate:

In afara riscurilor asigurabile (pagube aduse proprietatilor, terorism si intreruperea activitatii) conducerea companiei evalueaza si impactul riscurilor survenite din mediul economic dificil.

Principalul risc il reprezinta scaderea activitatii pina la nivelul in care societatea sa nu mai genereze fluxuri pozitive de numerar.

Pentru contracararea acestor riscuri societatea a trecut la planuri de revizuire si reducere a tuturor cheltuielilor, fara insa a afecta standardele de calitate. Au fost intarite procedurile de control .

Obiectivele si politicile entitatii in materie de management al riscului financiar se bazeaza pe cresterea acuratetii raportarilor interne manageriale, optimizarea sistemelor informatice cu reflectare directa in inregistrarea corecta si precisa in contabilitate a veniturilor si cheltuielilor prin diminuarea factorului „eroare umana” asupra inregistrarilor.

In ceea ce priveste riscul de credit, acesta nu este unul operabil, avand in vedere ca societatea nu are pe rof facilitati de finantare contractate cu institutiile financiar-bancare de profit .

### **Evenimente semnificative - pandemia SARS-CoV-2**

Avand in vedere:

Hotararile Comitetului National pentru Situatii Speciale de Urgenta;

Masurile impuse prin Decretul nr. 195/2020 privind Instituirea Starii de Urgenta pe teritoriul Romaniei, publicat in MO nr. 212/16.03.2020.

Masurile instituite de autoritati, in contextul pandemiei COVID-19, sunt de natura a restrange, pe perioada pentru care a fost instituita starea de urgenta, unele drepturi si libertati economice (inchidere centre comerciale/ mall-uri, restaurante, zona de fast food, zone de entertainment, locuri de joaca pentru copii)

Recomandarea Ministerului Afacerilor Interne – Departamentul pentru Situatii de Urgenta, privind restrictionarea evenimentelor ca masura pentru evitarea raspandirii infectiei cu Coronavirusul COVID – 19

Printre masurile adoptate in vederea atenuarii riscurilor legate de efectele economice ale pandemiei, enumeram :

- Reorganizarea societatii , revizuirea posturilor
- Adoptarea de masuri de protectie a clientilor Centrului Comercial prin masurarea temperaturii acestora la intrarea in Centrul Comercial.
- Montarea de stickere in intreg Centrul Comercial, in spatiile comune, lifturi, cu mentionarea masurilor obligatorii ce trebuiesc respectate.

- Montarea in interiorul Centrului Comercial a echipamentelor cu substante dezinfectante
- Stabilirea de trasee distincte pentru clientii Centrului Comercial.
- Adoptarea de masuri de protectie a personalului Centrului Comercial prin distribuirea gratuita a mastilor de protectie.
- Montarea de echipamente cu substante dezinfectante.
- Verificarea respectarii obligativitatii purtarii mastii, atat de catre clientii Centrului Comercial cat si de catre personalul magazinelor.
- Dezinfectarea periodica a spatiilor comune, toaletelor, intrarilor si iesirilor Centrului Comercial.

Litigiile societatii sunt prezentate in Anexa la Raport , asa cum au fost raportate la autoritatile competente de supraveghere si control .

UNIREA SHOPPING CENTER S.A.  
Presedinte C.A.  
Bogdan Alexander Adamescu

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 6.873.475

Entitatea UNIREA SHOPPING CENTER SA

Adresa

Județ Bucuresti Sector Sector 3 Localitate BUCURESTI

Strada PIATA UNIRII Nr. 1 Bloc Scara Ap. Telefon 0213030307

Număr din registrul comerțului J40/7875/1991

Cod unic de inregistrare 3 2 8 5 2 1

Forma de proprietate

Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442)

34--Societati pe actiuni

3 1 5 7 0 0 7 6 C 9 T X 1 C D M X Y 0 7

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

**Situatii 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 de interes public si de entitățile prevazute la pct.9 alin.(4) din Reglementarile contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificarile și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

**Indicatori :**

Capitaluri - total

247.979.990

Capital subscris

6.873.475

Profit/ pierdere

32.073.743

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

ADAMESCU BOGDAN ALEXANDER

Numele si prenumele

SOFIANOS ANGELA

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional

EC15189

CIF/ CUI membru CECCAR

3 2 8 5 2 1

Semnătura \_\_\_\_\_

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

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

CLEVER AUDIT SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

FA1281

CIF/ CUI

3 5 1 9 3 1 4 1

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

Formular VALIDAT

**BILANT**  
la data de 31.12.2022

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr.4268 /2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2022	31.12.2022
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
<b>I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE</b>				
1.Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	01	01		
2.Cheltuielile de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	02	02		
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	03	03	844	
4. Fond comercial (ct.2071-2807)	04	04		
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 206-2806-2906)	05	05		
6. Avansuri (ct.4094 - 4904)	06	06		
<b>TOTAL (rd.01 la 06)</b>	07	07	844	
<b>II. IMOBILIZĂRI CORPORALE</b>				
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	08	08		
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	09	09	1.217.718	857.384
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10	742.275	776.339
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	209.425.225	204.723.156
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (ct. 231-2931)	12	12	755.875	1.031.401
6. Investiții imobiliare în curs de execuție (ct. 235-2935)	13	13		
7.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 216-2816-2916)	14	14		
8.Active biologice productive (ct.217+227-2817-2917)	15	15		
9. Avansuri (ct. 4093 - 4903)	16	16	665.376	665.376
<b>TOTAL (rd. 08 la 16)</b>	17	17	212.806.469	208.053.656
<b>III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE</b>				
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18	18		
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19	19	5.800.000	
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și la entitățile controlate în comun (ct. 262+263 - 2962)	20	20	4.410.767	1.565.790
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21	21		
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 - 2963)	22	22		
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	23	241.737	241.737
<b>TOTAL (rd. 18 la 23)</b>	24	24	10.452.504	1.807.527
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)</b>	25	25	223.259.817	209.861.183
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
<b>I. STOCURI</b>				

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



1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301 + 302 + 303 +/- 308 +321 + 322 + 323 + 328 + 351 + 358 + 381 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	26	26	23.494	
2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	27	27		
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 + 347 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/-368 + 371 +327 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3947 - 3953 - 3954 - 3955 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - din ct. 4428)	28	28		50.279
4. Avansuri (ct. 4091- 4901)	29	29		15.302
<b>TOTAL (rd. 26 la 29)</b>	30	30	23.494	65.581
<b>II. CREANȚE</b>				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902- 491)	31	31	6.220.752	9.471.531
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32	234.095	
3. Sume de încasat de la entitățile asociate si entitatile controlate in comun (ct. 453** - 495*)	33	33		
4. Alte creanțe (ct. 425+4282+431**+436** + 437**+ 4382+ 441**+4424+ din ct.4428**+ 444**+445+446**+447**+4482+4582+4662+ 461 + 473** - 496 + 5187)	34	34	19.129.423	4.880.073
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35	35		
6. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	36	35a (301)		
<b>TOTAL (rd. 31 la 35 +35a)</b>	37	36	25.584.270	14.351.604
<b>III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT</b>				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	38	37		
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 507 + din ct. 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	39	38	239.279	55.089.894
<b>TOTAL (rd. 37 + 38)</b>	40	39	239.279	55.089.894
<b>IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI</b>				
(din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	40	2.457.321	10.930.621
<b>ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)</b>	42	41	28.304.364	80.437.700
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)</b>				
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (din ct. 471*)	44	43	263.949	10.680
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (din ct. 471*)	45	44		
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN</b>				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	46	45		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	47	46		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	48	47		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	2.388.417	5.887.881
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	50	49		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	51	50	100	
7. Sume datorate entităților asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 1663+1686+2692+2693+ 453***)	52	51		

8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	53	52	4.864.890	4.481.605
<b>TOTAL (rd. 45 la 52)</b>	54	53	7.253.407	10.369.486
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)</b>	55	54	18.829.690	67.830.489
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)</b>	56	55	242.089.507	277.691.672
<b>G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN</b>				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	57	56		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	58	57		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	59	58		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	60	59		
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	61	60		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	62	61		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)	63	62		
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	64	63		
<b>TOTAL (rd.56 la 63)</b>	65	64		
<b>H. PROVIZIOANE</b>				
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)	66	65		
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	66		
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	67	29.735.634	29.711.682
<b>TOTAL (rd. 65 la 67)</b>	69	68	29.735.634	29.711.682
<b>I. VENITURI ÎN AVANS</b>				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)(rd. 70+71)	70	69		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	71	70		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	72	71		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.73 + 74)	73	72	2.485.216	2.248.405
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	74	73	2.485.216	2.248.405
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	75	74		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)(rd.76+77)	76	75		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	77	76		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	78	77		
<b>Fond comercial negativ (ct.2075)</b>	79	78		
<b>TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)</b>	80	79	2.485.216	2.248.405
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL</b>				
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	81	80	6.873.475	6.873.475

2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	82	81		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	83	82		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	84	83		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (1031)	85	84		
<b>TOTAL (rd. 80 la 84)</b>	86	85	6.873.475	6.873.475
<b>II. PRIME DE CAPITAL</b> (ct. 104)	87	86	106.390.907	106.390.907
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE</b> (ct. 105)	88	87	107.818.138	102.416.853
<b>IV. REZERVE</b>				
1. Rezerve legale (ct. 1061)	89	88	1.488.744	1.488.744
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	90	89		
3. Alte rezerve (ct. 1068)	91	90	812.412	812.412
<b>TOTAL (rd. 88 la 90)</b>	92	91	2.301.156	2.301.156
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92	79.740	163.556
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	94	93		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	95	94	1.909.684	1.825.867
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b> <b>SOLD C</b> (ct. 117)	96	95	24.542.958	0
<b>SOLD D</b> (ct. 117)	97	96	0	86.721
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR</b>				
<b>SOLD C</b> (ct. 121)	98	97	0	32.073.743
<b>SOLD D</b> (ct. 121)	99	98	33.583.337	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	99		
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)</b>	101	100	212.353.873	247.979.990
Patrimoniul public (ct. 1016)	102	101		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	103	102		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)</b>	104	103	212.353.873	247.979.990

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Solduri debitoare ale conturilor respective.

\*\*\*) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 2675 la 2679 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

2) 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 si prenumele

ADAMESCU BOGDAN ALEXANDER

Semnătura \_\_\_\_\_

Formular  
VALIDAT

## INTOCMIT,

Numele si prenumele

SOFIANOS ANGELA

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

EC15189

# 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	50.356.433	57.150.002
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	50.356.433	57.150.002
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	50.356.433	57.150.002
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04	0	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		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
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		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
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	586.882	6.423.159
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14	0	0
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15	0	0
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)</b>	16	16	50.943.315	63.573.161
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	50.142	24.284
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	183.071	241.781
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	7.803.167	11.439.981
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	7.656.365	10.818.188
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)		171.419
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20		0
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		0
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	1.720.095	1.371.801
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	1.660.757	1.138.258
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	59.338	233.543

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	27	25	18.719.553	11.583.707
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	28	26	18.721.534	11.589.481
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	29	27	1.981	5.774
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	30	28	9.837.245	-1.900.115
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	31	29	10.893.556	849.236
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	32	30	1.056.311	2.749.351
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	33	31	36.343.693	11.538.427
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	34	32	7.995.720	8.209.232
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	2.826.152	2.875.613
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	36	34	0	0
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	37	35	22.530.072	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	2.991.749	453.582
— 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	424.313	-23.952
- Cheltuieli (ct.6812)	41	40	519.234	0
- Venituri (ct.7812)	42	41	94.921	23.952
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)</b>	43	42	75.081.279	34.275.914
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	44	43	0	29.297.247
- Pierdere (rd. 42 - 16)	45	44	24.137.964	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	506.362	2.251.994
- 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	1.304.029	4.321.836
- din care, venituri din alte imobilizări financiare ( ct. 7615)	52	51	0	0
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)</b>	53	52	1.810.391	6.573.830
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	54	53	8.801.432	-4.132.105
- Cheltuieli (ct.686)	55	54	8.801.432	878.591
- Venituri (ct.786)	56	55	0	5.010.696
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	57	56	76.170	0
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	58	57	0	0
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	59	58	112.948	4.269.209
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)</b>	60	59	8.990.550	137.104

<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>					
- Profit (rd. 52 - 59)	61	60	0	6.436.726	
- Pierdere (rd. 59 - 52)	62	61	7.180.159	0	
<b>VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)</b>	63	62	52.753.706	70.146.991	
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)</b>	64	63	84.071.829	34.413.018	
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>					
- Profit (rd. 62 - 63)	65	64	0	35.733.973	
- Pierdere (rd. 63 - 62)	66	65	31.318.123	0	
19. Impozitul pe profit (ct.691)	67	66	2.265.214	3.660.230	
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	
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:</b>					
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	72	69	0	32.073.743	
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b)	73	70	33.583.337	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

ADAMESCU BOGDAN ALEXANDER

Semnătura \_\_\_\_\_

**Formular  
VALIDAT**

## INTOCMIT,

Numele si prenumele

SOFIANOS ANGELA

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

EC15189

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		32.073.743	
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				
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05				
- peste 30 de zile	06	06				
- peste 90 de zile	07	07				
- peste 1 an	08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09				
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10				
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12				
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13				
- alte datorii sociale	14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15				
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16				
Impozite, contributii si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18				
III. Numar mediu de salariati		Nr. rd.	31.12.2021		31.12.2022	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariati	20	19	32		21	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	35		17	
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	149.067	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22	149.067	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23		



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

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), <b>din care:</b>	55	47	655.376	665.376
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
<b>Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)</b>	58	48	13.863.358	3.931.252
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute <b>(rd. 50 + 51 + 52 + 53)</b>	59	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, <b>din care:</b>	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
<b>Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)</b>	65	54	13.863.358	3.931.252
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	13.863.358	3.931.252
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
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), <b>din care:</b>	68	57	19.612.330	22.172.044
- 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		
- 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)		
<b>Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)</b>	71	59	13.157.483	12.700.514
<b>Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)</b>	72	60	11.849	37.628
<b>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)</b>	73	61		
- creanțe în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62		
- creanțe fiscale în legatură cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63		
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legatură cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
<b>Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), <b>din care:</b></b>	79	67	234.095	
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), <b>din care:</b>	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
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		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	80.994.288	65.015.860
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- 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	80.994.288	65.015.860
- 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		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78	239.279	89.894
- acțiuni necotate emise de rezidenți	92	79		
- părți sociale emise de rezidenți	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenți	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenți	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86 )	98	84	63.128	53.434
- în lei (ct. 5311)	99	85	63.128	53.434
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	413.077	6.607.209
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	412.700	1.000.180
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	377	5.607.029
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92	6	-1.243
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93	6	-1.243
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	9.738.115	10.369.487
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mică de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
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		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	2.467.300	2.183.699
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
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	2.388.417	5.887.881
- 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		
- 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)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	195.960	99.011
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	1.610.653	1.335.999
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	77.970	41.492
- datorii fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	1.532.683	1.294.507
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii in legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), <b>din care:</b>	139	122	3.075.785	862.897		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	444.981	444.981		
-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	145.678	417.916		
- subventii nereluatae la venituri (din ct. 472)	142	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), <b>din care:</b>	145	128				
- către nerezidenți	146	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	6.873.475	6.873.475		
- acțiuni cotate 4)	150	131	6.873.475	6.873.475		
- acțiuni necotate 5)	151	132				
- părți sociale	152	133				
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134				
Brevete si licente (din ct.205)	154	135				
<b>IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	766.849			
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139				
<b>XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
<b>XII. Capital social vărsat</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2022</b>	
			<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>Col.1</b>	<b>Col.2</b>	<b>Col.3</b>	<b>Col.4</b>
<b>Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)</b>	160	141	6.873.475	X	6.873.475	X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	5.648.690	82,18	5.642.660	82,09
- deținut de persoane fizice	170	151	480.182	6,99	423.712	6,16
- deținut de alte entități	171	152	744.603	10,83	807.103	11,74
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2021	2022		
<b>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:</b>	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2021	2022		
<b>XIV. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul raportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:</b>	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				
- către instituții publice locale	183	164				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2021	2022		
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul raportat	185	165a (312)				

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

**ADMINISTRATOR,**

Numele si prenumele

ADAMESCU BOGDAN ALEXANDER

Semnatura \_\_\_\_\_

Formular  
VALIDAT**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

SOFIANOS ANGELA

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

EC15189

\*) 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 chiriile 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 chiriile 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 entități 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 <sup>1)</sup>	Reduceri <sup>2)</sup>		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
<b>I.Imobilizari necorporale</b>						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	1.952.633	0		X	1.952.633
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
<b>TOTAL (rd. 01 la 06)</b>	<b>07</b>	1.952.633	0		X	1.952.633
<b>II.Imobilizari corporale</b>						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08				X	
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10	43.017.565	2.192			43.019.757
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	46.720.827	9.217			46.730.044
5.Investitii imobiliare	12	224.668.751	2.988.198			227.656.949
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13	755.874	275.526			1.031.400
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17	665.376				665.376
<b>TOTAL (rd. 08 la 17)</b>	<b>18</b>	315.828.393	3.275.133			319.103.526
<b>III.Imobilizari financiare</b>	19	18.274.124	862.708	13.639.790	X	5.497.042
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)</b>	<b>20</b>	336.055.150	4.137.841	13.639.790		326.553.201

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 <sup>1)</sup>	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării <sup>2)</sup>	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	1.951.789	844		1.952.633
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
<b>TOTAL (rd.21 la 25)</b>	<b>26</b>	1.951.789	844		1.952.633
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29	41.799.848	362.526		42.162.374
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	23.448.481		24.847	23.423.634
5.Investitii imobiliare	31	15.243.524	7.690.267		22.933.791
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
<b>TOTAL (rd.27 la 33)</b>	<b>34</b>	80.491.853	8.052.793	24.847	88.519.799
<b>AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)</b>	<b>35</b>	82.443.642	8.053.637	24.847	90.472.432

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
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte immobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru immobilizari necorporale	39				
<b>TOTAL (rd.36 la 39)</b>	<b>40</b>				
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43	22.530.071			22.530.071
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
<b>TOTAL (rd. 41 la 50)</b>	<b>51</b>	22.530.071			22.530.071
<b>III.Imobilizari financiare</b>	52	7.821.620	878.591	5.010.696	3.689.515
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53	30.351.691	878.591	5.010.696	26.219.586

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

ADAMESCU BOGDAN ALEXANDER

Semnătura \_\_\_\_\_

Numele si prenumele

SOFIANOS ANGELA

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

EC15189

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 rapoartări 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 <sup>1)</sup> încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent <sup>2)</sup>, 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 <sup>3)</sup> „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 întorc 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	-
			+

## DECLARAȚIE PERSOANE RESPONSABILE

Subsemnatul Adamescu Bogdan Alexander, în calitate de Presedinte al Consiliului de Administrație al UNIREA SHOPPING CENTER S.A., declar prin prezenta că îmi asum răspunderea pentru întocmirea situațiilor financiare anuale la 31.12.2022 și confirm că:

Situația financiar contabilă care a fost întocmită în conformitate cu standardele contabile aplicabile, oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea, a 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 prevăzut la lit. b) (respectiv Raportul Consiliului de Administrație), cuprinde o analiză corectă a dezvoltării și performanțelor emitentului, precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specific activității desfășurate.

Semnătura

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

**NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE**

Elemente de imobilizari	Sold 31.12.21	Cresteri	Reduceri	Sold 31.12.22
<b>IMOBILIZARI NECORPORALE</b>				
Valoare bruta	1.952.633,00	0,00	0,00	1.952.633,00
Amortizari	1.951.789,00	844,00		1.952.633,00
<b>Valoare contabila neta</b>	<b>844,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IMOBILIZARI CORPORALE</b>				
Instal th si masini- val bruta	43.017.565,00	2.192,00		43.019.757,00
Alte utilaje, mobilier - val bruta	46.720.827,00	9.217,00		46.730.044,00
Invest imobiliare-val bruta	224.668.751,00	2.988.198,00		227.656.949,00
Imobilizari in curs	755.874,00	275.526,00		1.031.400,00
Avansuri	665.376,00			665.376,00
<b>Imobiliz corporale-val bruta</b>	<b>315.828.393,00</b>	<b>3.275.133,00</b>		<b>319.103.526,00</b>
Instal th si masini- amortizari	41.799.848,00	362.526,00		42.162.374,00
Alte utilaje, mobilier - amortizari,deprec	45.978.552,00	0,00	24.847,00	45.953.705,00
Invest imobiliare-amortizari	15.243.524,00	7.690.267,00		22.933.791,00
<b>Imobiliz corporale- amortiz si deprecieri</b>	<b>103.021.924,00</b>	<b>8.052.793,00</b>	<b>24.847,00</b>	<b>111.049.870,00</b>
<b>Val. Contabila neta</b>	<b>212.806.469,00</b>			<b>208.053.656,00</b>
<b>IMOBILIZARI FINANCIARE</b>				
<b>Valoare contabila neta</b>	<b>10.452.504,00</b>	<b>862.708,00</b>	<b>9.507.685,00</b>	<b>1.807.527,00</b>
<b>Sold bilantier imobilizari</b>	<b>223.259.817,00</b>	<b>862.708,00</b>	<b>9.507.685,00</b>	<b>209.861.183,00</b>

Societatea calculeaza si inregistreaza amortizarea activelor imobilizate folosind metoda liniara. Conform reglementarilor legale contabile, cladirile ce fac obiectul inchirierilor, respectiv toate cele trei cladiri: USC Bucuresti, USC Brasov si Parcare Bucuresti, sunt inregistrate in grupa „Investitii imobiliare”.

La 31 Decembrie 2022 societatea nu are datorii garantate cu activele imobilizate proprii.

In exercitiul financiar curent , nu au fost efectuate reevaluari ale activelor societatii.

In cursul anului 2022 nu s-au inregistrat intrari de mijloace fixe achizitionate in leasing.

**Imobilizarile corporale** au fost amortizate liniar , cu exceptia terenurilor care nu se amortizeaza. Duratele de amortizare liniara ,aferente imobilizarilor corporale sunt cuprinse intre 2 -40 ani, cu respectarea Legii 15/1994 cu privire la amotizarea capitalului imobilizat in active corporale si necorporale

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

O sinteza a duratelor de amortizare utilizate pentru imobilizarile corporale se regaseste in tabelul de mai jos :

cod	Categorie imobilizari corporale	durata
1.5.1.	Constructii pentru afaceri.	40
1.7.3.	Alte constructii pentru transportul energiei electrice	16
2.1.15.	Masini, utilaje si instalatii pentru industria poligrafica	8
2.1.16.3.3	- baterii de acumuloare; instalatii de compensare a puterii reactive;	8
2.1.17.3.	Ventilatoare, aeroterme si microcentrale termice murale sau de pardoseli, în afara de:	6
2.1.17.3.1	- aparate de climatizare.	4
2.1.17.7.	Alte masini, utilaje si instalatii	8
2.1.22.5.3	- echipamente digitale de telecomunicatii si instalatii aferente (electroalimentare, climatizare).	5
2.1.22.6.4	- receptoare telefonie mobila.	2
2.1.24.2.	Masini, utilaje si instalatii de salubritate si îngrijirea spatiilor verzi.	6
2.2.5.2.	Alte aparate si instalatii pentru masurarea marimilor analitice	8
2.2.9.	Calculatoare electronice si echipamente periferice. Masini si aparate de casa, control si facturat.	2
2.3.2.1.1.	Autoturisme	4
2.3.6.3.1.	Ascensoare de materiale si persoane	5
2.3.6.8.	Alte utilaje, instalatii si echipamente de transportat si de ridicat	8
3.1.1.	Mobilier (inclusiv mobilierul comercial si hotelier), în afara de:	9
3.1.5.	Aparate electrocasnice;	4
3.2.1.	Masini de scris, aparate de copiat si multiplicat, aparate de proiectie	4
3.2.2.	Aparate de telecomunicatii pentru birou:	3
3.3.2.	Unitati de depozitare valori si purtatori de date	16
3.3.5.	Sisteme pentru identificare si controlul accesului .	8

Presedinte CA ,  
 Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
 Sofianos Angela



**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

---

**NOTA 2. PROVIZIOANE**

cont	denumire	Sold initial	Cresteri	Diminuari	Sold final
1511.01	PROVIZIOANE LITIGII	29.688.600	4.200	0	29.684.400
1518	ALTE PROVIZIOANE	47.034	19.752	0	27.282
<b>TOTAL</b>		<b>29.735.634,00</b>	<b>23.952,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.711.682,00</b>

S-a actualizat provizionul pentru litigii la valoarea actualizata conform curs EUR la 31.12.2022 .  
In contul 1518 s-au inregistrat miscari aferente altor categorii de provizioane ( cheltuieli audit, concedii neefectuate )

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI**

La 31 decembrie 2022 societatea a înregistrat un profit contabil de **32.073.743** lei.  
Suma va fi repartizată pe destinațiile legale , în baza hotărârii AGA .

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE**

Nr	Denumire indicator	Exercitiul financiar	
		Precedent	Curent
1	Cifra de afaceri neta	50.356.433	57.150.002,00
2	Cst bunuri vandute si serviciilor prestate (3+4+5)	36.003.536	33.652.553,00
3	Cheltuielile activitatii de baza	36.003.356	33.652.553,00
4	Cheltuielile activitatilor auxiliare		
5	Cheltuieli indirecte de productie		
<b>6</b>	<b>Rezultat brut aferent CA neta</b>	<b>14.352.897</b>	<b>23.497.449</b>
7	Cheltuieli de desfacere		
8	Cheltuieli generale de administratie	37.903.982	12.222.957
9	Alte venituri din exploatare	586.882	6.423.159,00
<b>10</b>	<b>Rezultatul din exploatare</b>	<b>-24.137.967</b>	<b>29.297.247,00</b>

Cheltuielile aferente activitatii de exploatare au fost prezentate si grupate tinand cont de specificul activitatii de baza a societatii - inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Cheltuielile activitatii de baza cuprind urmatoarele grupe: materii prime si materiale inclusiv utilitati, salarii personal direct inclusiv taxe platite de societate, prestatii/servicii executate de terti, alte impozite si taxe, amortizarea imobilizarilor corporale si necorporale.

Cheltuielile generale de administratie cuprind cheltuieli organizationale generale , nelegate in mod direct de derularea activitatilor operationale (inchiriere, exploatarea/administrarea bunurilor destinate inchirierii), deprecierile inregistrate asupra activelor fixe reevaluate precum si asupra activelor circulant .

In „alte venituri din exploatare” sunt cuprinse veniturile din penalitati, veniturile din vanzarea imobilizarilor corporale precum si alte venituri realizate in cadrul societatii.

Cifra de afaceri realizata in lei a crescut cu 13,5% fata de anul precedent, rezultatul din exploatare fiind reprezentat de un profit in valoare de 29.297.247 lei.

Cheltuielile din exploatare au fost in anul 2022 in suma de 34.275.914 lei fata de 75.081.271 lei in anul 2021, insa rezultatul anului 2021 a fosti mpactat de inregistrarea reevaluarii activelor si al constituirii de provizioane si deprecieri.

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

---

**NOTA 5. SITUAȚIA CREANȚELOR ȘI DATORIILOR**

**CREANTE**

Elemente de creanta	Sold	Exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
Creante comerciale	9.471.530	9.471.530	
Creante personal	37.628	37.628	
Alte creante	4.842.445	4.842.445	
<b>TOTAL</b>	<b>14.351.604</b>	<b>14.351.604</b>	

Creante comerciale: soldul este compus din clienti 13.811.634, lei clienti incerti si in litigiu 5.835.427 lei, clienti – facturi de intocmit 1.642.728 lei precum si din avansuri acordate furnizorilor de servicii in suma de 882.255 lei. Suma evidentiata in Clienti facturi de intocmit reprezinta contravaloare servicii aferente anului 2022 pentru care, calculatia respectiv facturarea se realizeaza in anul urmator.

La 31 decembrie 2022 exista in sold sume aferente depreciierii creantelor-clienti in valoare de 12.700.514 lei.

Societatea evidentiaza alte creante insemnand debitori diversi in valoare de 65.013.519 lei pentru care au fost constituite ajustari de depreciere in valoare de 60.173.415 lei , valoarea in suma neta fiind de 4.840.104 lei - in aceasta categorie se regasesc solduri aferente perioadelor anterioare anului 2017, pentru care exista pe rol demersuri judiciare precum cheltuieli juridice recuperabile de catre societate conform acordului pentru finantarea cheltuielilor juridice .

**DATORII**

Elemente de datorii	Sold	Exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
Datorii comerciale	5.887.881	5.887.881	
Datorii personal	99.011	99.011	
Datorii buget	1.335.999	1.335.999	
Dividende de plata	444.981	444.981	
Creditori diversi	417.916	417.916	
Garantii primite	2.183.698	2.183.698	
<b>TOTAL</b>	<b>10.369.486</b>	<b>10.369.486</b>	

Datoriile comerciale sunt constituite din soldurile furnizorilor interni de bunuri si servicii necesare desfasurarii activitatilor curente ale societatii in suma de 1.808.449 lei, furnizori de imobilizari in sold de 27.552 lei , sold furnizori facturi nesoite 4.051.880 lei . Valoarea ridicata a soldului pentru pozitia „Furnizori facturi nesoite” se explica pe seama intarzierilor in procesul de facturare al furnizorilor de utilitati .

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

Datoriile fata de personalul societatii se compun din salarii si indemnizatii datorate in sold de 63.340 lei, retributii neridicate in suma de 35.671 lei .

Datorii catre bugetul de stat, sold la 31.12.2022: 1.335.999 lei , reprezentand obligatiile curente ale societatii cu termen de plata in lunile urmatoare, din care TVA de plata 588.904 lei si impozit pe profit 736.813 lei . Societatea inregistreaza la data de 31.12.2022 **numai debite curente fata de bugetele statului .**

Dividende de plata : 444.981 lei – reprezinta dividende nete neridicate de catre actionari, in principal persoane fizice, aferente anilor 2009 si precedenti

La capitolul alte datorii au fost raportate creditorii diversi in suma de 411.916 lei.

La 31.12.2022 societatea nu are in derulare contracte de leasing . De asemenea, nu exista in derulare facilitati de credit bancar .

Au mai fost prezentate in contul 167 sume constituite ca garantii primite in valoare totala de 2.183.698 lei , din care garantiile primite ca urmare a contractelor de inchiriere de pe rol sunt in suma de 1.981.566 lei

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE**

Situațiile financiare anuale au fost întocmite pe baza înregistrărilor contabile efectuate în conformitate cu Reglementările Contabile conforme cu directivele europene și prevederile Legii Contabilității nr. 82/1991, precum și în conformitate cu prevederile cuprinse în OMFP nr.1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale

Conform OMFP nr. 1802/2014, art.9, pct.4, Unirea Shopping Center SA se încadrează în grupa entităților mijlocii și mari, depășind limitele a cel puțin două din cele trei criterii (le depășește pe toate cele trei):

- a) Totalul activelor : 4.000.000 EUR
- b) Cifra de afaceri netă: 8.000.000 EUR
- c) Numărul mediu de salariați în cursul exercitiului financiar: 50

Situațiile financiare anuale au fost elaborate cu respectarea principiilor de bază ale contabilității:

- Principiul continuității activității
- Principiul permanentei metodelor
- Principiul prudenței
- Principiul contabilității de angajamente
- Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv
- Principiul necompensării
- Principiul intangibilității
- Principiul pragului de semnificație
- Principiul prevalenței economiei asupra juridicului

Înregistrările contabile care stau la baza întocmirii situațiilor financiare sunt exprimate în moneda națională – LEI.

Valoarea elementelor patrimoniale a fost determinată pe baza principiului prudenței. Au fost avute în vedere următoarele aspecte:

- a) au fost luate în considerare numai profiturile recunoscute până la data încheierii exercitiului financiar;
- b) s-a ținut seama de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul exercitiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior, chiar dacă asemenea obligații sau pierderi au apărut între data încheierii exercitiului și data întocmirii bilanțului;
- c) s-a ținut seama de toate ajustările de valoare datorate depreciilor.

Înregistrarea tranzacțiilor în contabilitate s-a realizat prin respectarea principiului independenței exercițiului.

Efectele tranzacțiilor și alte evenimente au fost luate în calcul din momentul când acestea s-au produs și nu atunci când a intervenit plata sau încasarea de lichidități sau a echivalentului de lichidități. Procedând astfel s-a dat expresie prevalenței cauzelor asupra efectelor, s-au înregistrat mai întâi angajamentele și apoi executarea lor.

Datele exercitiului financiar 2022 au fost prezentate în comparație cu cele din exercitiul financiar anterior 2021.

Situațiile financiare prezente au fost întocmite în baza principiului continuității activității, ceea ce presupune ca Societatea să își continue activitatea și în viitorul previzibil.

Societatea plătește contribuții pentru asigurări sociale, de sănătate și ajutor de șomaj conform nivelurilor stabilite prin lege și aflate în vigoare în cursul anului, calculate pe baza salariilor brute.

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

Valoarea acestor contribuții este înregistrată în contul de profit și pierdere în aceeași perioadă cu cheltuielile salariale aferente.

Societatea nu finantează pensiile și nu are un plan de beneficii în cazul pensionării pentru angajații săi.

### **Imobilizarile corporale**

Imobilizarile corporale reprezintă active care:

- sunt deținute de o societate pentru a fi folosite în prestarea de servicii, producția de bunuri, la închirierea către terți sau în scopuri administrative
- sunt utilizate pe o perioadă mai mare de 1 an

Imobilizarile corporale cuprind: terenuri, construcții, instalații tehnice, mijloace de transport și mașini, echipamente tehnologice, mobilier, avansuri și imobilizări corporale în curs de execuție. Imobilizarile corporale se înregistrează ca active la costul de achiziție. Costul de achiziție este egal cu prețul de cumpărare.

Pentru toate imobilizarile corporale se calculează și înregistrează amortizare conform duratelor de utilizare stabilite prin HG 2139/2004. Societatea amortizează imobilizarile corporale utilizând metoda de calcul liniară.

Investitiile sunt amortizate din momentul punerii în funcțiune.

Periodic, de obicei la sfârșitul unui exercițiu, societatea realizează reevaluarea imobilizărilor corporale, urmând ca acestea să fie înregistrate la valoarea justă, pe baza reevaluării, în conformitate cu reglementările legale în acest scop, care țin seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și prețul de piață. Valoarea justă a imobilizărilor este stabilită pe baza evaluării efectuate de evaluatori autorizați.

Metoda de reevaluare este cea bazată pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizarea calculată este eliminată din valoarea brută a activului (evaluarea este făcută la valoarea de piață).

Plusul sau minusul rezultat din reevaluarea imobilizărilor corporale este reflectată în debitul sau creditul contului „Rezerve din reevaluare”, după caz.

O diminuare rezultată din reevaluare trebuie scăzută direct din orice surplus din reevaluare corespunzător, în măsura în care diminuarea nu depășește valoarea înregistrată anterior ca surplus din reevaluarea pentru același activ.

Rezervele din reevaluarea imobilizărilor corporale constituite în cadrul contului 105, au fost capitalizate prin transferul direct în rezerve, în contul 1065, atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat, respectiv la scoaterea din evidență a activului pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare sau pe măsura utilizării (amortizării) activului de către societate.

Conform reglementărilor actuale, aceste rezerve reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare, se află înregistrate începând din anul 2015, în contul 1175 „Rezultat reportat reprezentând surplusul realizat din rezervele din reevaluare”.

Investitiile efectuate la imobilizarile corporale sub forma cheltuielilor ulterioare trebuie să aibă ca efect îmbunătățirea parametrilor tehnici inițiali ai acestora și să conducă la obținerea de beneficii economice viitoare. Obținerea de beneficii se poate realiza fie direct prin creșterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de întreținere și funcționare.

În cazul clădirilor, investițiile efectuate trebuie să asigure protecția valorilor umane și materiale și îmbunătățirea gradului de confort și ambianță sau reabilitarea și modernizarea acestora.

Cheltuielile care se fac la imobilizarile corporale ce au ca scop restabilirea stării inițiale sunt considerate cheltuieli de reparații.

Elementele de imobilizări corporale care se casează sau sunt retrase din funcțiune sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

pierdere rezultată dintr-o asemenea operațiune se determină ca diferență dintre suma obținută și valoarea contabilă netă și este inclusă în rezultatul de exploatare al perioadei.

Actiunile immobilizate de natura obiectelor de inventar sunt trecute pe cheltuieli în momentul trecerii în consum și nu sunt incluse în valoarea contabilă a immobilizărilor.

În cazul în care valoarea contabilă a unui activ este mai mare decât valoarea sa recuperabilă estimată, valoarea sa contabilă este redusă la valoarea sa realizabilă.

Câștigurile și pierderile din vânzarea immobilizărilor corporale sunt determinate în baza valorii lor de vânzare și sunt luate în considerare la stabilirea profitului.

Cheltuielile cu dobânzile aferente împrumuturilor pentru finanțarea construcției și achiziționării de immobilizări corporale nu se capitalizează.

#### **Immobilizarile in curs**

Reprezintă investiții neterminate executate în regie proprie sau în antrepriză.

Immobilizările în curs sunt înregistrate la cost și nu se amortizează. Ele vor începe să fie amortizate în momentul în care vor fi transferate în categoria immobilizărilor corporale.

Immobilizările achiziționate în leasing financiar sunt capitalizate și amortizate conform duratei de viață estimată pe aceleași baze ca și immobilizările proprii.

#### **Immobilizarile necorporale**

Immobilizarile necorporale sunt active nemonetare, identificabile și fără suport material, deținute pentru scopul utilizării în procesul producției sau al prestării de servicii, sau pentru a fi închiriate terților sau a fi utilizate în scopuri administrative.

Un activ necorporal este înregistrat și recunoscut în bilanț, dacă:

- costul sau poate fi evaluat
- se estimează ca activul va fi utilizat de societate pentru producerea de beneficii

Immobilizarile necorporale cuprind: cheltuieli de constituire; cheltuieli de dezvoltare; concesiuni, brevete, mărci comerciale cu excepția celor create intern de societate; alte immobilizări necorporale; avansuri și immobilizări necorporale în curs.

Immobilizarile necorporale sunt înregistrate la cost de achiziție și supuse amortizării folosind metoda liniară, pe durata de viață utilă, între 1 și 3 ani, perioada maximă prevăzută legal fiind de 5 ani. În cazul în care se consideră necesar, valoarea contabilă a fiecărei immobilizări necorporale se revizuieste anual.

#### **Immobilizarile financiare**

Immobilizarile financiare cuprind: acțiuni deținute la entități afiliate; împrumuturi acordate entităților afiliate; interese de participare; împrumuturi acordate entităților afiliate; alte împrumuturi.

Immobilizările financiare sunt înregistrate în contabilitate la cost istoric. Dacă valoarea realizabilă este mai mică decât valoarea istorică, se ajustează cu valoarea deprecierei.

#### **Contractele de leasing**

Actiunile preluate în leasing sunt prezentate ca datorie la valoarea netă.

Cheltuielile financiare cu dobânda și cheltuielile sau veniturile cu diferențele de curs se recunosc direct în contul de profit și pierdere.

Datoria cu principalul din fiecare contract de leasing este reevaluată la sfârșitul fiecărei luni funcție de cursul publicat de BNR.

#### **Stocuri**

Stocurile sunt active circulante de natură:

- marfurilor/bunurilor deținute spre a fi vândute
- marfuri/bunuri în curs de producție



**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

- materii prime/materiale și alte consumabile care urmează a fi utilizate în procesul de producție, prestarea de servicii sau uzul intern administrativ

Principalele categorii de stocuri deținute de societate sunt de natura mărfurilor.

Stocurile sunt înregistrate la costul lor de achiziție.

Costul de achiziție al stocurilor cuprinde următoarele elemente:

- prețul de cumpărare,
- taxe de import și alte taxe, cu excepția acelor pe care societatea le poate recupera de la autoritățile fiscale,
- costuri de transport și manipulare,
- alte costuri care pot fi atribuite direct achiziției de produse finite, materiale și servicii.

Nu se includ în costul stocurilor:

- pierderile înregistrate peste limitele normal admise,
- cheltuieli de depozitare, cu excepția cazului în care acestea sunt efectuate în cursul producției, înainte de trecerea la o nouă fază de fabricație,
- cheltuielile generale de administrație care nu contribuie la aducerea stocurilor la forma și la locul în care se găsesc în prezent,
- costurile de desfacere.

Evaluarea stocurilor la ieșirea din patrimoniu se face prin aplicarea metodei FIFO "prima intrare – prima ieșire".

Potrivit metodei FIFO bunurile ieșite din gestiune se evaluează la costul de achiziție al primei intrări (lot). Pe măsura epuizării lotului, bunurile ieșite din gestiune se evaluează la costul de achiziție al lotului următor, în ordine cronologică.

Stocurile se reflectă în situațiile financiare la minimum dintre cost și valoarea realizabilă netă, care poate fi obținută în urma vânzării lor. În acest scop, valoarea lor istorică este diminuată prin înregistrarea unei ajustări pentru depreciere.

### **Creantele**

Creantele sunt prezentate în bilanț la valoarea istorică mai puțin ajustarea pentru depreciere în cazul în care s-a constatat că valoarea realizabilă este mai mică decât valoarea istorică. Pentru clienții incerti s-a efectuat o estimare bazată pe analiza tuturor sumelor restante aflate în sold la data bilanțului contabil. Creanțele nerecuperabile sunt eliminate din bilanț la data la care există o hotărâre judecătorească definitivă.

### **Subvenții**

Subvenția de care societatea a beneficiat în urma privatizării, utilizată pentru investiții în mijloace fixe necesare producției, este înregistrată pe venituri treptat, pe durata de viață (pe măsura amortizării) a activelor achiziționate.

### **Numerar și asimilate**

Disponibilitățile bănești sunt formate din numerar în bănci și casieria societății, în lei sau în valută după caz.

Elementele monetare exprimate în valută sunt raportate utilizându-se cursul de închidere comunicat de Banca Națională a României (BNR). Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, au fost înregistrate la venituri sau cheltuieli, după caz. Cursul de schimb comunicat de BNR pentru sfârșitul exercitiului financiar 2022 a fost: 1 EUR = 4.9474 lei.

### **Recunoașterea veniturilor și cheltuielilor**

Veniturile și cheltuielile sunt evidențiate potrivit contabilității de angajamente.

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

### **Active si datorii contingente**

Activele angajate nu sunt recunoscute in situatiile financiare, dar sunt prezentate in note, atunci cand o intrare de beneficii este probabila.

Datoriile contingente (angajamentele) nu sunt recunoscute in situatiile financiare, ele fiind prezentate in note, atunci cand o iesire de resurse este probabila intr-un interval previzibil.

### **Provizioane**

Provizionul este o datorie cu valoare si exigibilitate incerta.

Provizionul este recunoscut atunci cand:

- societatea are o obligatie curenta generata de un eveniment anterior
- exista probabilitatea iesirii unor resurse pentru onorarea unei obligatii
- valoarea obligatiei poate fi estimata credibil

Provizioanele se constituie atunci cand este cazul, maxim la nivelul valoric necesar stingerii obligatiei reflectate in situatiile financiare.

### **Relatiile cu entitatile afiliate**

Un partener de afaceri este considerat entitate afiliata atunci cand prin participarea la capital, drepturi contractuale sau grad de rudenie poate controla direct sau indirect, sau poate influenta semnificativ activitatea societatii.

Cand apar astfel de tranzactii, acestea sunt prezentate intr-o nota separata la situatiile financiare.

### **Impozitul pe profit**

Societatea calculeaza si înregistrează impozitul pe profit pe baza prevederilor Codului Fiscal și a normelor metodologice de aplicare a acestuia. Cota de impozitare în anul 2022 a fost de 16%. Impozitul amânat rezultat în urma aplicării facilității fiscale sub forma deducerii unei amortizări suplimentare de 20% din valoarea imobilizărilor corporale achiziționate a fost transferat, conform OMF 1802/2014 , valabil la data respectiva, in provizioane pentru impozite.

### **Participarea la profit**

Repartizarea profitului sub forma dividendelor catre actionari sau a participarii la profitul realizat pentru salariati propusa dupa data bilantului contabil, nu este considerata obligatie în bilanțul exercițiului curent.

### **Managementul riscului financiar**

1. Riscul de credit - societatea nu are credite in derulare la data de 31.12.2022
2. Riscul valutar

Riscul valutar este riscul fluctuarii incasarilor datorita fluctuatiei cursului valutar.

Pentru evitarea influentelor negative legate de instabilitatea economica, societatea incheie contractele de inchiriere in EUR. Datoriile de baza ale societatii avand la baza contracte raportate tot la EUR, societatea se va confrunta cu un risc valutar minim.

Profitul societatii poate fi afectat de fluctuatiile de curs, ca urmare a reevaluarii datoriilor in valuta, prin recunoasterea diferentelor nefavorabile de curs pe cheltuielile fiecarui exercitiu.

3. Riscul privind rata dobanzii

Riscul ratei dobanzii este riscul ca fluxurile de trezorerie sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii. Dobanda aferenta creditelor contractate de societate are o componenta variabila legata atat de EURIBOR cat si de ROBOR.

Riscul de lichiditate

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

Riscul de lichiditate este riscul ca societatea sa intampine dificultati in atragerea lichiditatilor necesare acoperii datoriiilor asumate.

Societatea este preocupata permanent de instituirea diverselor masuri menite a asigura un flux normal de lichiditati. In activitatea de baza, contractele de inchiriere prevad o clauza de constituire a unei garantii de buna executie. Cu privire la recuperarea diferitelor debite, societatea se preocupa de rezolvarea litigiilor..

Pentru realizarea investitiilor menite sa acopere anumite aspecte legate de riscul mediului economic, atragerea de finantari de la banci a fost o prioritate. Insa, pe fondul unei imagini deteriorate de anumite probleme legate de actionariat, atragerea finantarilor nu a fost posibila, fapt ce a dus la realizarea investitiilor din fonduri proprii. Pe termen scurt , acest fapt a creat probleme de lichiditate, care insa nu vor mai exista dupa punerea in functiune a investitiilor, care de altfel vor aduce si venituri suplimentare.

4. Riscul privind mediul economic

In cazul societatii Unirea Shopping Center SA, acest risc se refera la competitorii de pe piata imobiliara de tip mall si la scaderea consumului. Locatiile magazinelor detinute de societate ocupa pozitii cheie atat in Bucuresti cat si Brasov, fiind un avantaj in comparatie cu alte mall-uri. In aceste conditii, conducerea societatii se preocupa de oferirea unor facilitati si servicii la nivelul cerintelor pietii, pentru atragerea clientilor noi si mentinerea clientilor traditionali. In acest sens, conducerea societatii a procedat la realizarea de investitii. Scaderea consumului ramane insa un risc pe care societatea USC nu il poate controla sau imbunatati.

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

---

**NOTA 7. CAPITAL SOCIAL, ACTIUNI**

***Capital social***

La 31 Decembrie 2022, capitalul social subscris si varsat este de 6.873.475 lei și cuprinde 2.749.390 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei/ acțiune.

<b>Structura actionariatului</b>	<b>Nr. Actiuni</b>	<b>% in capital</b>
THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA	2.208.328	80.3207
S.I.F. MUNTENIA	322.841	11.7423
Presoane juridice	48.736	1.7726
Persoane fizice	169.485	6.1644
<b>TOTAL ACTIUNI</b>	<b>2.749.390</b>	<b>100 %</b>

***Rezultatul pe acțiune . valoare la data de 31.12.2022 : 11.6657 lei***

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 8. INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII SI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI DE SUPRAVEGHERE.**

Societatea este condusa de catre un Consiliu de Administratie format din 3 membri  
Indemnizatiile acestora sunt stabilite de catre AGA si sunt confidentiale.

.

Numarul salariatilor la 31 decembrie 2022 a fost de 17 persoane, fata de 35 pers. la  
31 decembrie 2021. Managementul societatii este , in momentul de fata integral externalizat.  
Cheltuielile salariale de natura salariilor si indemnizatiilor inregistrate in anul 2022 au fost:

- salarii brute si indemnizatii 1.905.107 lei
- cheltuielile cu asigurarile sociale si protectia sociala 233.543 lei

La 31.12.2022 societatea nu are restante la plata contributiilor privind asigurarile sociale si  
protectia sociala.

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 9. INDICATORI ECONOMICI – FINANCIARI**

<b>Indicatori</b>	<b>2.021</b>	<b>2.022</b>
Capital propriu	212.353.873	247.979.990
Active totale	251.264.181	290.298.883
Solvabilitatea patrimoniala	0,85	0,85
Sold mediu clienti	12.307.167	12.349.796
Cifra de afaceri	50.356.433	57.150.002
x365		
Viteza rotatie debite clienti	89,21	78,87
Capital imprumutat	0	0
Capital propriu	212.353.873	247.979.990
Grad de indatorare	0	0
Cifra afaceri	50.356.433	57.150.002
Active imobilizate	223.259.817	209.861.183
Vitez rotatie active imobiliza	0,23	0,27
Cifra afaceri	50.356.433	57.150.002
Active totale	251.264.181	290.298.883
Vitez rotatie active totale	0,20	0,20
Profit net	0	32.073.743
Cifra afaceri	30.356.433	57.150.002
Rata profitului net	0	0,56

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 10. TRANZACTII CU PARTI AFILIATE**

Tranzacțiile realizate cu entitățile afiliate in anul 2022, au fost următoarele:

**MEGACONSTRUCT S.A.**

Rulaj 2022 furnizori : 385.736,26 lei (refacturari utilitati) . Sold 2022 : 0 lei  
Rulaj 2021 clienti : 790.547 lei ( din operatiuni de inchiriere ) Sold 2022 : 10.425 lei  
Sold 2021 cont 267 : 2.155.000 LEI (creante immobilizate)

**THE NOVA GRUP INVESTMENT ROMANIA S.A.**

Rulaj 2021 furnizori : 1.622.112,5 lei (servicii prestate) Sold 31.12.2022 : 0 lei  
Rulaj 2021 clienti : 13.069 lei ( din operatiuni de inchiriere ) Sold 31.12.2022 : 0 lei

**THE NOVA GRUP INVESTMENT B.V.**

Rulaj 2021 ct 461.02 : 761.410 lei (cheltuieli juridice nefacturate)

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 11 ELEMENTE DE CALCUL AL IMPOZITULUI PE PROFIT**

Pentru anul 2022 , societatea a constituit un impozit pe profit corespunzator rezultatului obtinut, a carui calculatie este prezentata, in mod sintetic, mai jos :

Total venituri : **77.936.763,99** lei

Total cheltuieli : **45.863.021,38** lei

**Rezultat contabil : 32.073.742,61 lei**

**Rezultat fiscal : 23.557.686,61 lei**

**Impozit profit : 3.660.230 lei**

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela



**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 12 ALTE INFORMATII**

UNIREA SHOPPING CENTER S.A. este înființată și înregistrată în România, sub nr.J40/7875/1991 și CUI 328521. Activitatea principală desfășurată de societate este închirierea de spații comerciale.

Sediul societății este în București, Piața Unirii nr. 1, sector 3, România. Societatea are un punct de lucru la Brașov – USC Brașov.

Societatea deține activul Parcare Unirea din București, care asigură necesarul locurilor de parcare atât pentru clienții magazinului cât și pentru oricare alți clienți.

Începând cu luna martie 2020, și pe tot parcursul anului 2021, activitatea celor două centre comerciale ale societății, situate în București și Brașov, a fost grav afectată de răspândirea coronavirusului SARS-CoV-2 în România.

**Impactul COVID-19 asupra veniturilor societății în anul 2022** – nu s-au cuantificat influențe directe, activitatea nefiind influențată în mod semnificativ în anul 2022.

**Impactul conjuncturii situațiilor conflictuale externe asupra veniturilor societății în anul 2022** – nu s-au cuantificat influențe directe, activitatea nefiind influențată în mod semnificativ în anul 2022.

Pe baza informațiilor disponibile în prezent publicului, a indicatorilor cheie de performanță actuali ai Societății și având în vedere acțiunile inițiate de către conducere, nu anticipăm un impact negativ direct imediat și semnificativ al epidemiei Covid - 19 asupra Societății sau prin prisma evoluției nefavorabile a situației geopolitice externe, asupra operațiunilor, poziției financiare și rezultatelor operaționale ale acesteia. Organele de conducere și administrare ale societății continuă să monitorizeze îndeaproape situațiile pentru a fi în măsură să răspundă în vederea atenuării impactului unor astfel de evenimente și circumstanțe pe măsură ce acestea apar.

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**SITUATIA MODIFICARII CAPITALURILOR PROPRII LA 31.12.2022**

Cont	Denumirea elementului	Sold la 01 ianuarie 2022	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2022
			Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
	A	1	2	3	4	5	6
1012	Capital subscris	6.873.475					6.873.475
104	Prime de capital	106.390.907					106.390.907
105	Rezerve din reevaluare	107.818.139			5.401.285		102.416.854
1061	Rezerve legale	1.488.744					1.488.744
1068	Alte rezerve	812.412					812.412
109	Acțiuni proprii	-79.740	-83.816				-163.556
149	Pierderi legate de achiz titluri cap proprii	-1.909.684	83.816				-1.825.868
1171	Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	47.127.666	-30.030.963	-30.030.963			17.096.703
1172	Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima dată a IAS, mai puțin IAS 29 <sup>31</sup>	358.577					358.577
1174	Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	-110.527.991					-110.527.991
1175	Rezerve reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	87.584.705	5.401.285				92.985.990
121	Profitul sau pierderea exercițiului financiar	-33.583.337	32.073.743		-33.583.337	-33.583.337	32.073.743
129	Repartizarea profitului						
	<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>212.353.873</b>	<b>7.444.065</b>	<b>-30.030.963</b>	<b>-28.182.052</b>	<b>-33.583.337</b>	<b>247.979.990</b>

Presedinte CA  
Bogdan Alexander Adamescu

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

### Către Acționarii Societății Unirea Shopping Center SA

#### *Opinie*

1. Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății Unirea Shopping Center S.A (“Societatea”), cu sediul social în București, Sector 3, Piața Unirii, nr.1, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală RO 328521, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2022, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
2. Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2022 se identifică astfel:
  - Total capitaluri proprii: 247.979.990 lei
  - Profitul net al exercitiului financiar: 32.073.743 lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2022 precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările ulterioare (“OMFP nr. 1802/2014”).

#### *Baza pentru opinie*

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (“ISA”) și Legea nr.162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate (“Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice, conform acestor cerințe și conform Codului IESBA.  
Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

#### *Evidențierea unor aspecte*

5. Fără a ne modifica opinia asupra situațiilor financiare ale Societății, atragem atenția asupra următoarelor aspecte :
  - Așa cum este prezentat în Nota 5 la situațiile financiare, la data de 31 decembrie 2022 Societatea evidențiază alte creanțe însemnând debitori diversi în valoare de 65.013.519 lei pentru care au fost constituite ajustări de depreciere în valoare de 60.173.415 lei.

- Asa cum este prezentat in Nota 2 la situatiile financiare, Societatea are pe rolul instantei numeroase dosare atat ca parat cat si ca reclamant. Din acest motiv la 31 decembrie 2022 Societatea a inregistrat provizioane pentru riscuri din litigii in valoare de 29.684.400 lei. Pentru celelalte litigii conducerea societatii nu estimeaza riscuri semnificative de natura financiara sau de alta natura derivate din acestea.

#### **Aspecte cheie de audit**

6. Aspecte cheie de audit Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului desfasurat asupra situatiilor financiare in ansamblu, si in formarea opiniei noastre asupra acestora, si nu emitem o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie.

Pentru fiecare aspect de mai jos, am prezentat in acel context o descriere a modului in care auditul nostru a abordat respectivul aspect..

<b>Aspecte cheie de audit</b>	<b>Modul de abordare in cadrul misiunii de audit</b>
<p><b>Evaluarea investitiilor imobiliare</b></p> <p>Investitiile imobiliare detinute de Societate sunt prezentate in Nota 1 „Active imobilizate ” din situatiile financiare. In Nota 6 „Principii, Politici si Metode Contabile” din situatiile financiare sunt prezentate politicile contabile ale Societatii cu privire la evaluarea acestora .</p> <p>La 31 decembrie 2022 Societatea detine investitii imobiliare reprezentand terenuri si cladiri situate in Bucuresti si in Brasov. Valoarea neta a acestor investitii imobiliare prezentata in situatiile financiare la 31 decembrie 2022 este in suma de 204.723.156 lei. Ultima reevaluare a fost efectuata la data de 30 iunie 2021.</p> <p>Datorita importantei estimarilor pe care le implica o evaluare in acest domeniu si valoare ridicata a investitiilor imobiliare , consideram ca evaluarea investitiilor imobiliare constituie un aspect cheie de audit.</p>	<p>Procedurile noastre de audit au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intelegerea politicilor contabile si a metodologiei folosite de catre conducerea Societatii pentru evaluarea investitiilor imobiliare detinute;</li> <li>• Discutii cu personalul din conducerea Societatii cu privire la clasificarea proprietatilor imobiliare ca investitii imobiliare;</li> <li>• Asigurarea faptului ca evaluarea imobilizarilor corporale s-a facut in conformitate cu politicile contabile ale Societatii;</li> <li>• Asigurarea faptului ca duratele normate de amortizare au fost stabilite conform Catalogului mijloacelor fixe aprobat prin HG.2139/2004;</li> <li>• Evaluarea prezentarii adecvate a informatiilor prezentate in situatiile financiare cu privire la investitiile imobiliare.</li> </ul>
<p><b>Recunoasterea veniturilor</b></p> <p>Politica de recunoastere a veniturilor este prezentata in Nota 6 „Principii si politici contabile”.</p> <p>Veniturile realizate si inregistrate de catre Societate la 31 decembrie 2022 sunt in suma totala de 70.146.991 lei.</p>	<p>Procedurile noastre de audit au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluarea principiilor de recunoastere a veniturilor conform prevederilor OMFP 1802/2014 si in raport cu politicile contabile ale Societatii;</li> </ul>

<p>Conform politicilor contabile adoptate la nivelul Societatii veniturile din chirii sunt recunoscute potrivit contabilitatii de angajamente, in mod liniar( lunar) pe perioada inchirierii spatiilor.</p> <p>Datorita faptului ca veniturile reprezinta un indicator cheie de performanta al Societatii, existand un risc inerent privind recunoasterea acestora de catre conducere, am considerat recunoasterea veniturilor ca aspect cheie de audit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●Inspectarea contractelor de inchiriere pe baza de esantion pentru a intelege termenii contractuali;</li> <li>●Evaluarea pe baza de esantion a recunoasterii in perioada financiara corespunzatoare a veniturilor inregistrate aproape de finalul exercitiului financiar ;</li> <li>●Obtinerea de la clienti a confirmarilor de solduri existente la sfarsitul anului, pe baza de esantion.</li> </ul>
<p><b>Recuperarea creantelor comerciale</b></p> <p>Asa cum este prezentat in Nota 5 “Situatia creantelor si datoriilor “ la 31 decembrie 2022 creantele comerciale au fost in suma de 22.172.044 lei iar ajustarile pentru deprecierea acestora in suma de 12.700.514 lei. La inchiderea exercitiului Societatea avea pe rolul instantelor numeroase litigii legate de recuperarea creantelor, multe dintre acestea aflandu-se intr-un stadiu neclar sau nefiind solutionate. Conducerea Societatii analizeaza periodic stadiul acestora si decide asupra necesitatii recunoasterii ajustarilor pentru depreciere .</p> <p>Datorita faptului ca estimarea ajustarilor pentru deprecierea creantelor implica rationamente profesionale semnificative si ipoteze din partea conducerii, am considerat recuperarea creantelor comerciale ca aspect cheie de audit.</p>	<p>Procedurile noastre de audit au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Evaluarea eficacitatii controalelor privind monitorizarea modului de recuperare a creantelor;</li> <li>● Evaluarea estimarilor conducerii cu privire la ajustarile de valoare efectuate ;</li> <li>● Verificarea consecventei aplicarii politicilor contabile referitoare la ajustarea creantelor ;</li> <li>● Testarea soldurilor pe baza de esantion a creantelor existente la 31 decembrie 2022.</li> </ul>

#### ***Alte informații- Raportul Administratorilor***

7. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportului administratorilor, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea si nici declaratia nefinanciara.

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 prevederile OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

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 prevederile OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate .

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***

8. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP nr. 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 frauda, fie de eroare.
9. 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.
10. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

#### ***Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare***

11. 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 cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
12. 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 fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.

- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.

13. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

In numele societății de audit: SC Cleveraudit SRL

Înregistrat în Registrul Public Electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. FA1281

Numele semnatarului :

Auditor financiar : Neacsu Ionela Florentina

Înregistrat în Registrul Public Electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF4403

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Firma de audit:  
CLEVERAUDIT S.R.L.  
Registrul Public Electronic: FA1281

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Auditor financiar:  
NEACȘU IONELA FLORENTINA  
Registrul Public Electronic: AF4403

Pitești, 23.03.2023

**UNIREA SHOPPING CENTER S.A.****BVC 2022***(sume in LEI )*

<b>INDICATORI</b>	<b>TOTAL Realizat 2022</b>	<b>TOTAL Buget 2023</b>
<b>CIFRA DE AFACERI</b>	<b>57.150.002</b>	<b>57.700.000</b>
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE,din care:</b>	<b>71.362.934</b>	<b>58.200.000</b>
venituri din chirii Bucuresti	36.599.123	37.600.000
venituri din chirii Brasov	4.186.894	4.100.000
venituri din serv legate de chirii	16.362.222	16.500.000
alte venituri din exploatare	1.763	
venituri din penalitati , despagubiri si amenzi	6.423.159	0
venituri anulari proviz si deprecieri	7.789.773	0
<b>VENITURI FINANCIARE</b>	<b>6.573.830</b>	<b>250.000</b>
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>77.936.764</b>	<b>58.450.000</b>
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE ( fara amortiz, impozite si rez fin ) ,din care:</b>	<b>21.740.661</b>	<b>29.200.000</b>
cheltuieli mat.auxiliare, energie, apa, reparatii si intretinere	11.971.761	15.500.000
cheltuieli lucrari serv.exec.terti , alte ch exploat	8.439.764	12.200.000
cheltuieli cu personalul inclusiv taxele asimilate	1.329.136	1.500.000
<b>PROFIT / PIERDERE DIN ACTIVITATEA CURENTA</b>	<b>56.196.103</b>	<b>29.250.000</b>
<b>CHELT CU AMORTIZ, TAXE, DOBANZI,din care:</b>	<b>16.192.921</b>	<b>16.700.000</b>
cheltuieli cu impozite si taxe teren, cladire (locale),alte tx	2.875.613	3.200.000
cheltuieli cu amortiz. mijl. fixe si ob.inv.	11.581.162	12.000.000
cheltuieli provizioane	1.736.146	1.500.000
<b>CHELTUIELI FINANCIARE</b>	<b>4.269.209</b>	<b>450.000</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>42.202.791</b>	<b>46.350.000</b>
<b>REZULTATUL BRUT AL EXERCITIULUI</b>	<b>35.733.973</b>	<b>12.100.000</b>
Impozit pe profit	3.660.230	2.150.000
<b>REZULTATUL NET</b>	<b>32.073.743</b>	<b>9.950.000</b>

Presedinte C.A

Bogdan Alexander Adamescu



