



Splaiul Unirii, nr. 313, Cladirea M, etaj 1
Corp D5, camerele 44,45, Sector 3
CUI: RO302, Nr. Registrul Comertului: J40/14/1990
Bucuresti, Romania
Cont: RO38 RZBR 0000 06000 0052 5643
Raiffeisen Bank Romania S.a- Agentia Dorobanti
Capital social subscris si integral varsat: 7.892.612,90 lei
E-mail: office@unisemromania.ro

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
AL SOCIETATII
UNISEM S.A.
AFERENT ANULUI 2022**

Raport anual in conformitate cu:	Legea 24/2017 si Regulamentul ASF nr. 5/2018
Pentru exercitiul financiar:	2022
Data raportului:	31.12.2022
Denumirea emitentului:	UNISEM S.A
Sediul social:	Splaiul Unirii, nr. 313, Cladirea M, etaj 1, Corp D5, camerele 44,45, Sector 3
Nr. tel./fax:	0725 554 307
Cod Unic de Inregistrare:	RO 302
Numar de ordine in Registrul Comertului:	J40/14/1990
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile Bursa de Valori Bucuresti mobiliare emise:	BVB SMT- AeRO (simbol UNISEM)
Capital social subscris si varsat:	7.892.612,90 RON
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare:	78.926.129 actiuni, cu o valoare nominala a actiunii de 0,10 RON

Principalele rezultate ale evaluarii activitatii

Indicatori	2020	2021	2022
Active imobilizate	39,801,944	37,908,370	49,655,731
Active circulare, din care:	11,119,076	4,333,144	7,433,806
Stocuri	1,273,559	56,464	67,113
Creante	280,767	669,666	526,038
casa si conturile la banci	9,564,750	3,607,014	6,840,655
Cheltuieli in avans	13,462	18,468	27,685
TOTAL ACTIVE	50,934,482	42,259,982	57,117,222
Datorii totale, din care	619,731	1,903,459	2,178,936
datorii comerciale pe termen scurt	67,428	28,598	22,434
clienti creditori pe termen scurt	68	14,915	-
alte datorii pe termen scurt	552,235	1,781,307	2,103,336
alte datorii pe termen lung	-	78,639	53,166
Provizioane	26,480	20,844	-
TOTAL CAPITALURI PROPRII	50,288,271	40,335,678	54,938,286
Total capitaluri proprii si datorii	50,934,482	42,239,137	57,117,222

Indicatori	2020	2021	2022
VENITURI TOTALE	12,315,945	3,642,849	4,605,170
Venituri din exploatare, din care	12,185,903	3,498,372	4,381,039
venituri marfuri	2,178,734	97,874	8,996
venituri din chirii	2,750,576	2,797,720	2,766,812
venituri din activitati diverse	178,242	414	-
venituri din prestari servicii	34,900	6,467	12,600
venituri din cedarea imobilizarilor corporale	6,927,083	435,531	1,576,722
venituri din vanzarea prod. reziduale	7,292	-	-
alte venituri	109,076	160,366	15,909
Venituri financiare	130,042	144,477	224,131
CHELTUIELI TOTALE	10,598,579	5,123,270	3,967,029
Cheltuieli de exploatare	10,597,268	5,121,230	3,961,636
cheltuieli cu marfurile	1,050,222	83,162	10,216
Cheltuieli financiare	1,311	2,040	5,393
REZULTAT BRUT	1,717,366	(1,480,421)	638,141
din exploatare	1,588,635	(1,622,858)	419,403
financiar	128,731	142,437	218,738
IMPOZIT PE PROFIT	71,525	163,568	412,990
REZULTAT NET	1,645,841	(1,643,989)	225,151

1. ANALIZA ACTIVITATII EMITENTULUI

1.1.a) Descrierea activitatii de baza a emitentului

UNISEM S.A. are ca obiect principal de activitate conform ordinului 337/20.04.2007 privind actualizarea clasificarii activitatilor din economia nationala – CAEN „comertul cu ridicata al cerealelor, semintelor, furajelor si tutunului” – corespunzator cod 4621 din Clasificarea Activitatilor din Economia Nationala – CAEN – Rev.2, inregistrat la Oficiul National al Registrului Comertului Bucuresti.

In prezent, societatea si-a concentrat activitatea specifica codului CAEN, in punctul de lucru din Silistea Snagovului, comuna Gruiu, judetul Ilfov, celelalte puncte de lucru din tara fiind folosite pentru depozitare si inchiriere.

Pentru anul 2022-2023, comercializarea semintelor a fost ingreunata pe seama razboiului din Ucraina deoarece au crescut costurile cu utilitatile, iar pe piata si in depozitele din Romania au ajuns seminte din Ucraina la jumatate de pret, comparativ cu preturile din tara noastra.

Din cauza inflatiei, a cresterii preturilor la energie si transport, producatorii si distribuitorii autohtoni intampina dificultati in comercializarea semintelor la preturi competitive. In concluzie, produsele din Romania nu pot concura cu pretul produselor din import.

Urmare a faptului ca UNISEM SA si-a concentrat activitatea de comercializare intr-un singur punct au fost reduse pierderile, tinand cont de contextul descris mai sus. Societatea si-a dorit atingerea unei eficientizari si gestionari a riscurilor asupra activitatii pentru a diminua eventualele pierderi.

Un bun exemplu ar fi piata pesticidelor, in cazul in care Societatea ar fi achizitionat pesticide anul trecut si detinea stocuri in prezent, ar fi trebuit sa le vanda in pierdere, la jumatate de pret.

1.1.b) Precizarea datei de infiintare a emitentului

Prima structura organizata privitor la producerea si valorificarea semintelor s-a realizat in anul 1949, odata cu infiintarea Intreprinderii de Stat pentru Asigurarea si Producerea Semintelor, cu Intreprinderi regionale de contractari si achizitii, denumite „Recolta”. Intreaga structura era in subordinea Ministerului Industriei, Bunurilor de Consum.

Ca structura specializata, in subordinea Ministerului Agriculturii, s-a organizat la 5 martie 1958 (H.C.M. nr.294) Trustul pentru Producerea si Valorificarea Semintelor „AGROSEM”, reorganizat in anul 1962 (H.C.M. nr.962) in Centrala Trustului AGROSEM.

Din anul 1971 (H.C.M. nr.87) producerea si valorificarea semintelor si materialului saditor horticola se desprinde din AGROSEM ca Oficiu pentru producerea si Valorificarea Semintelor de Legume si Material Saditor, reorganizat prin H.C.M. nr.178/1974 in Intreprinderea de Valorificarea Semintelor de Legume si Material Saditor (I.V.S.L.M.S.), cu Complexe de seminte judetene fara personalitate juridica.

Prin H.G. nr.1273/8.12.1990 I.V.S.L.M.S. a fost reorganizata in societate pe actiuni sub denumirea de SC UNISEM SA.

In prezent, Societatea are sediul social la adresa Splaiul Unirii 313, cladirea M, corp D5, et. 1, camerele 44, 45, Bucuresti.

1.1.c) Descrierea oricarei fuziuni sau reorganizari semnificative a emitentului, a filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercitiului financiar

Spatiul în care societatea își desfășoară activitate de bază, principală conform cod CAEN este autorizat, conform prevederilor legale, iar pentru spațiile pe care societatea le închiriaza, aceste sarcini au fost asumate în mod direct și contractual de către chiriasi.

În anul 2022, prin hotărârea nr 50/07.03.2022, Consiliul de Administrație a aprobat restructurarea Societății precum și actualizarea organigramei și a statutului de funcții.

1.1.d) Descrierea achizițiilor și/sau instrăinărilor de active

În cursul anului 2022, Societatea a vândut următoarele imobilizări corporale:

- 1 autoutilitară IVECO;
- 1 autoturism Skoda Octavia;
- 1 motocicletă Triplex;
- 1 motocicletă Komatsu.

De asemenea, au avut loc următoarele ședințe AGA referitoare la vânzarea unor active UNISEM SA:

- AGEA din data de 26.04.2022, în care s-a aprobat vânzarea integrală (10.919 m.p.) prin licitație deschisă a activului situat în Județul Alba, Mun. Alba Iulia (Barabant) la un preț minim de 104 euro/m.p., împuternicindu-se Consiliul de Administrație al Societății în vederea pregătirii, și aprobării ulterioare, a materialelor privind desfășurarea procedurii de licitație.
- AGEA din data de 08.08.2022, în care s-a aprobat vânzarea următoarelor active (bunuri mobile și imobile) aflate în proprietatea Societății:
 1. Activul Botosani – situat în Calea Națională numărul 37, jud. Botosani – la un preț total de minim 300.000 Euro (la care se adaugă TVA în funcție de dispozițiile legale);
 2. Activul Targul Mures – situat în Strada Aeroportului numărul 1, jud. Mures – la un preț total de minim 140.000 Euro (la care se adaugă TVA în funcție de dispozițiile legale);
 3. Activul Roman – situat în Strada Tirului numărul 4, jud. Neamț – la un preț total de minim 600.000 EURO (la care se adaugă TVA în funcție de dispozițiile legale).

Activ situat în Județul Alba, Mun. Alba Iulia (Barabant)

Conform Hotărârii Consiliului de Administrație UNISEM SA, nr. 3 din data de 25.08.2022, prima rundă a licitației privind vânzarea activului situat în Județul Alba, Mun. Alba Iulia a avut loc în data de 03.10.2022, la un preț de 1.856.230 EUR, preț de pornire al licitației ce nu include taxa pe valoarea adăugată, aceasta se va aplica conform prevederilor legale în vigoare.

La această primă rundă nu au participat cumpărători, licitație fiind reluată la data de 28.11.2022 la un preț de 1.300.000 EUR+TVA, conform hotărârii Consiliului de Administrație nr. 1 din data de 10.11.2022. Nici la această rundă nu au existat participanți.

Pentru că la Societate au apărut solicitări în privința vânzării acestui activ de la potențiali cumpărători, Consiliul de Administrație a aprobat în data de 22.02.2023, conform hotărârii nr. 1, reluarea licitației competitive prin stigăre la prețul de 1.300.000 EUR+TVA. Licitația a avut loc în data de 02.03.2023. Nici la această rundă nu au existat participanți.

Activ situat in Strada Tirului numarul 4, jud. Neamt

In conformitate Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 08.08.2022 coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 14.09.2022, in 31.10.2022 a avut loc licitatiei privind vanzarea activului situat in Strada Tirului numarul 4, jud. Neamt, la un pret de 600.000 EUR+TVA. La aceasta runda nu au participat cumparatori.

Activ Calea Nationala numarul 37, jud. Botosani

In data de 05.10.2022, în conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 08.08.2022, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 25.08.2022, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul situat in Botosani - Calea Nationala, nr. 37(fosta Calea Nationala, nr.29), Municipiul Botosani, Judetul Botosani.

Pretul tranzactiei a fost de 300.000 Euro (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost încasata integrala la data semnarii contractului de vanzare.

Activ Strada Aeroportului numarul 1, jud. Mures

In data de 05.12.2022, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 08.08.2022, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 25.08.2022, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul localizat in Targu Mures – Mureseni, Strada Aeroportului nr. 1, Localitatea Targu Mures, Judetul Mures.

Pretul tranzactiei a fost de 140.000 Euro (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integrala la data semnarii contractului de vanzare.

1.1.1.Elemente de evaluare generala:

- a) profit: 225.151 lei;
- b) cifra de afaceri: 2.791.125 lei;
- c) alte venituri din exploatare: 1.589.914 lei
- d) export: -
- e) costuri: 3.961.636 lei
- f) % din piata detinut: -
- g) lichiditate: 6.840.655 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului

a) UNISEM S.A. comercializeaza prin magazinul sau din Silistea Snagovului, comuna Gruiu, Judetul Ilfov urmatoarele produse: seminte de legume, flori, plante furajere, plante tehnice, cereale, cartofi, ingrasaminte chimice, insecto-fungicide, stimulatori de crestere si fructificare, unelte si accesorii de gradinarit.

De asemenea, in anul 2022 UNISEM S.A. a realizat inchirieri de spatii comerciale proprii.

b) Societatea nu are in vedere obtinerea de noi produse pentru care sa afecteze un volum substantial de active in viitorul exercitiu financiar

1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

- productie proprie (contracte de multiplicare cu terti);
- contracte cu producatori interni;

- aprovizionarea se face la pretul pietei sau pret negociat in functie de cantitate, durata etc.
- dimensiuni stocuri: in concordanta cu necesitatile activitatii interne a societatii.

1.1.4. Evaluarea activitatii de vanzare

a) Descrierea evolutiei vanzarilor secvential pe piata interna si/sau externa si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung

Cifra de afaceri a anului 2022 a atins o valoare de 2.791.125 lei.

b) Descrierea situatiei concurentiale in domeniul de activitate al emitentului, a ponderii pe piata a produselor sau serviciilor emitentului si a principalilor competitor

Se constata o crestere a concurentei neloiale, cu produse, uneori, de o calitate indoielnica si la preturi mici, pe piata semintelor. Aceasta problema apare in special la importuri.

c) Descrierea oricarei dependente semnificative a emitentului fata de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor emitentului

Societatea nu este dependenta fata de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul emitentului

In ceea ce priveste resursele umane, la data de 31.12.2022, comparativ cu anul 2021, evolutia si structura personalului a fost urmatoarea:

	Nr. Efectiv de personal		Pondere in total personal	
	2021	2022	2021	2022
Numar efectiv de salaritati, din care:	10	7		
<i>Salariati cu studii superioare</i>	4	5	40%	72%
<i>Salariati cu studii medii</i>	5	1	50%	14%
<i>Muncitori calificati</i>	1	1	10%	14%
Total	10	7		

Raporturile dintre manager si angajati sunt de colaborare si intelegere in vederea rezolvarii tuturor problemelor cu care se confrunta societatea.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator

Urmare evaluarii aspectelor legate de impactul activitatilor UNISEM S.A. asupra mediului inconjurator consideram ca punctul de lucru al societatii din Silistea Snagovului, comuna Gruiu, Judetul Ilfov respecta prevederile legislatiei de mediu in vigoare, iar activitatile desfasurate de societate nu au impact asupra mediului inconjurator.

Punctul de lucru al UNISEM S.A, din Silistea Snagovului, comuna Gruiu, Judetul Ilfov este autorizat pentru desfasurarea obiectului de activitate principal.

Conform registrului de control aflat in locatia mai sus mentionata, nu au fost inregistrate sanctiuni.

Mentionam ca in contractele de inchiriere s-a introdus o clauza referitoare la aspectele legate de impactul activitatii asupra mediului, aceste obligatii trecand in sarcina chirasului.

Concluzionand, consideram ca activitatile desfasurate UNISEM S.A. nu au impact asupra mediului inconjurator si nu exista litigii cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator, iar la data raportului nu preconizeaza astfel de litigii.

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare

In prezent societatea UNISEM S.A. este proprietarul unui numar mare de soiuri din diferite specii legumicole care acopera majoritatea cerintelor pietii. Acestea au fost mentinute în anul 2022 in Catalogul Oficial al soiurilor de plante de cultura din Romania.

In anul 2022, societatea nu a inregistrat cheltuieli cu activitatea de cercetare si dezvoltare.

1.1.8. Evaluarea activitatii emitentului privind managementul riscului

Riscul ratei dobanzii

Societatea are un nivel scazut al datoriei purtatoare de dobanda, exclusiv pentru un leasing autoturism.

Riscul valutar

Societatea isi desfasoara activitatea in Romania intr-un mediu economic caracterizat printr-un nivel variabil al inflatiei. La data de 30 decembrie 2022 rata de schimb dintre RON si USD a fost de 4,6346 RON/USD si rata de schimb dintre RON si EURO a fost de 4,9474 RON/Euro.

Societatea nu are o politica formala de acoperire a riscului valutar. Activele si pasivele financiare ale societatii sunt exprimate cu preponderenta in moneda nationala.

Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca societatea sa suporte o pierdere financiara ca urmare a neindeplinirii obligatiilor contractuale de catre un client iar acest risc rezulta in principal din creantele comerciale ale Societatii.

Politica Societatii este ca toti clientii care doresc sa desfasoare relatii comerciale in conditii de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Mai mult decat atat, soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o expunere nesemnificativa a Societatii la riscul unor creante neincasabile.

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul Societatii de a intampina dificultati in indeplinirea obligatiilor asociate datoriilor financiare care sunt decontate in numerar sau prin transferul altui activ financiar.

Abordarea societatii in administrarea lichiditatii consta in asigurarea, pe cat de mult posibil, ca va dispune mereu de lichiditati suficiente pentru a-si achita obligatiile scadente, atat in conditii normale cat si in conditii de stres, fara a suporta pierderi inacceptabile sau de a pune in pericol reputatia societatii.

In general, societatea, se asigura ca dispune de numerar suficient pentru acoperirea cheltuielilor operationale.

Riscul aferent impozitarii

Legislatia fiscala romaneasca prevede reguli detaliate si complexe suportand mai multe modificari in ultimii ani. Interpretarea textului si procedurile practice de punere in aplicare a legislatiei fiscale ar putea varia, existand riscul ca anumite tranzactii sa fie interpretate altfel de catre autoritatile fiscale comparativ cu tratamentul societatii. Guvernul Romaniei detine un numar de agentii autorizate sa efectueze auditul (controlul) companiilor care opereaza pe teritoriul Romaniei. Aceste controale sunt similare auditurilor fiscale din alte tari si pot acoperi nu numai aspecte fiscale, dar si alte aspecte legale si regulatorii care prezinta interes pentru aceste agentii. Este posibil ca societatea sa continue sa fie supusa controalelor fiscale pe masura emiterii de noi reglementari fiscale.

Riscul de piata

Riscul de piata este riscul ca variatia preturilor pietei, cum ar fi cursul de schimb valutar, rata dobanzii si pretul instrumentelor de capitaluri proprii, sa afecteze veniturile Societatii sau valoarea instrumentelor financiare detinute. Obiectivul gestionarii riscului de piata este acela de a gestiona si controla expunerile la riscul de piata in cadrul unor parametri acceptabili si in acelasi timp de a optimiza rentabilitatea investitiei.

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea emitentului

a) Prezentarea si analiza tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea emitentului comparativ cu aceeasi perioada a anului anterior

Societatea nu este afectata de majorarea preturilor la utilitati intrucat ponderea consumului propriu este mult mai mica fata de ponderea consumului care este refacturat.

Societatea incearca sa ramana competitiva analizand periodic preturile din piata. A fost abordata o politica mai riguroasa in ceea ce priveste recuperarea creantelor. S-a preferat renuntarea la clientii rau platnici si identificarea de inlocuitori la preturi competitive.

Societatea a fost nevoita ca, intr-un timp relativ scurt, sa se adapteze la legislatia de calitate si la modul de prezentare al firmelor straine cu traditie care opereaza pe piata interna.

b) Prezentarea si analiza efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a emitentului comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut.

In anul 2022, Societatea a efectuat lucrari de modernizare la activele unde au existat hotarari ale Consiliilor Locale.

Nu sunt preconizate cheltuieli de capital semnificative in anul 2023.

c) Prezentarea si analiza evenimentelor, tranzactiilor schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza.

- Cresterea importurilor de legume la preturi mult mai competitive decat cele ale producatorilor autohtoni;

- In ultimii ani sectorul agricol a inregistrat noi afaceri doar in piata legumelor, fapt care a accentuat competitivitatea;
- Pentru partea de inchirieri, piata de profil a constatat o crestere, ca urmare a inflatiei si a reluarii activitatilor de dupa perioada de pandemie.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE EMITENTULUI

2.1. Precizarea amplasarii si a caracteristicilor principalelor capacitati de productie in proprietatea emitentului

UNISEM S.A. isi desfasoara activitatea de baza conform cod CAEN in ferma, situata in Silistea Snagovului, comuna Gruiu, judetul Ilfov. Aceasta are o suprafata totala de 55.913 mp, din care capacitatea de 5.000 mp pentru productie de solarii si peste 9.000 mp hale de productie, ambalare si depozitare.

La data de 31 decembrie 2022, a avut loc o reevaluare a terenurilor si cladirilor, din grupa investitiilor imobiliare, apartinand Societatii de catre un expert evaluator, societatea CROSSPOINT VALUATION SRL, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul J40/4377/2006, cod fiscal RO 18484817. Evaluarea a fost facuta de dl. Alexandru Pocatiliu, membru ANEVAR specializarile EPI si BM, evaluator autorizat, legitimatie nr. 15287, din partea Crosspoint Valuation certificat nr. 0304/2022.

Evaluarea activelor corporale si necorporale a fost realizata in conformitate cu OMF 1.802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare si standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR.

Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justa luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata.

2.2. Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatilor emitentului

Amortizarea mijloacelor fixe este calculata, in concordanta cu prevederile legale, utilizand metoda liniara de amortizare. Perioadele de amortizare ale mijloacelor fixe, care aproximeaza duratele de viata ale activelor, sunt conform legislatiei in vigoare.

2.3. Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale emitentului

Din soldul de 8.399.411 lei aferent terenurilor la 31.12.2022, suma de 1.844.391 lei reprezinta terenul din Soseaua Colentina, nr.426, Sector 2, Bucuresti in suprafata de 1.212 mp, ce este in procedura de intabulare. Societatea detine dreptul de proprietate asupra terenului in baza Certificatului Seria M07 Nr.2076/10.06.1998, emis de Ministerul Agriculturii si Alimentatiei.

La data de 31.12.2022 societatea nu are cunostinta de potentiale probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor sale corporale.

3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE EMITENT

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

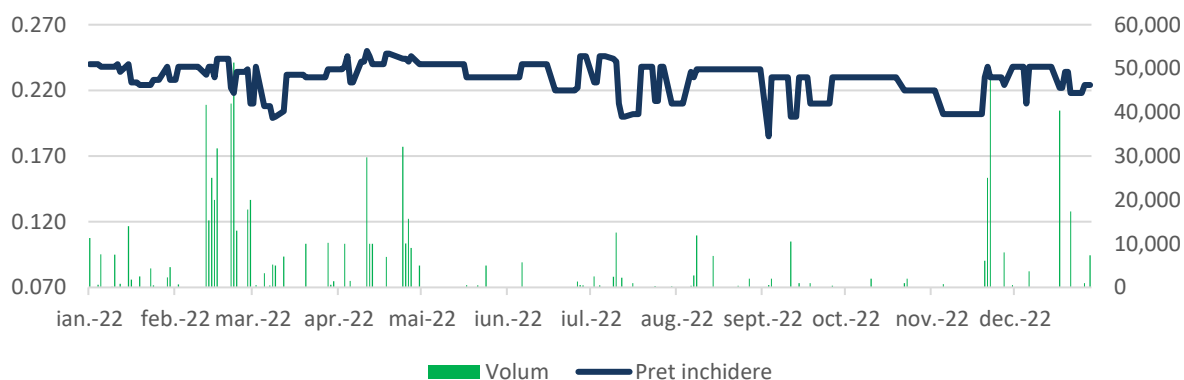
Actiunile societatii sunt inregistrate si se tranzactioneaza la Bursa de Valori Bucuresti Categoria-Sistemul multilateral de tranzactionare, anterior tranzactionandu-se pe piata RASDAQ (incepand cu data de 14.05.1997), avand simbolul UNISEM si ticker Bloomberg UNISEM RO equity. Evidenta actiunilor si actionarilor UNISEM SA este tinuta de Depozitarul Central Bucuresti, societate autorizata de CNVM/ASF.

Informatii privind tranzactionarea actiunilor UNISEM S.A. in anul 2022 comparativ cu anul 2021, 2020 si 2019 sunt prezentate in tabelul de mai jos:

	2019	2020	2021	2022
Volum total (actiuni)	480.495	5.047.709	5.589.647	759.504
Pret minim (lei/actiune)*	0,1000	0,1000	0,1610	0.1850
Pret maxim (lei/actiune)*	0,1540	0,1790	0,3760	0.2500

* Preturi de inchidere

Evolutie pret inchidere (st) si volum tranzactionat (dr) in anul 2022



La sfarsitul anului 2022 structura actionariatului UNISEM S.A. era urmatoarea:

	31.12.2022	
	Numar actiuni	(%)
SIF Muntenia S.A.	60.701.527	76,91%
Persoane fizice	13.241.239	16,78%
Persoane juridice	4.983.363	6,31%
Total	78.926.129	100%

Numarul detinatorilor de actiuni la 31.12.2022 este de 9.090 de actionari.

3.2.Descrierea politicii emitentului cu privire la dividende

La aceasta data Societatea nu are stabilita o politica de dividend. Repartizarea profitului net anual cu destinatia dividend sau cu alta/alte destinatii prevazute de lege se decide in fiecare an prin hotararea Adunarii Generale Ordinare a actionarilor societatii.

In perioada 2018-2019, Societatea nu a acordat dividende deoarece aceasta a inregistrat pierderi. Pentru anul financiar 2020, Societatea a acordat dividende conform tabelului de mai jos:

lei	2018	2019	2020*	2021
Profit net	-	-	1.645.841	-
Valoare dividende	-	-	6.748.041	-
Dividend brut/actiune	-	-	0,085000	-

*In sedinta AGOA din data de 22.04.2021 pentru aprobarea situatiilor financiare ale exercitiului financiar 2020 s-a aprobat repartizarea sumei de 6.748.041 lei din rezultatul reportat din anii anteriori inregistrat la data de 31.12.2020, in vederea acordarii de dividende. In valoarea dividendului rezultat s-a cumulat si valoarea dividendului rezultat din profitul net aferent anului 2020.

Pentru anul financiar 2021, Societatea nu a acordat dividende deoarece aceasta a inregistrat pierderi.

Conform hotararii AGOA din data de 26.04.2022, actionarii au fost informati cu privire la demersurile efectuate in exercitiul financiar al anului 2020, cu privire la inregistrarea in contabilitate ca venituri a dividendelor stabilite prin hotararea nr. 375 a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 28.04.2017, neridicate pana la data de 31.08.2020, pentru care dreptul la actiune s-a stins prin prescriptie.

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

Nu este cazul.

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

UNISEM S.A. nu are filiale.

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

UNISEM S.A. nu a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta in anul 2022.

3.6. Guvernanta corporativa

Societatea a depus si va depune eforturile profesionale si administrative necesare pentru a asigura alinierea la predeverile Codului de Guvernanta Corporativa si prezentarea transparenta a acestor rezultate.

Evaluarea activitatii Consiliului de Administratie in 2022 a fost facuta sub supravegherea Presedintelui Consiliului de Administratie, in persoana dl. Sergiu Mihailov. Atat Consiliul de Administratie, ca si organ colectiv statutar, cat si membrii Consiliului, si-au exercitat atributiile in conformitate cu prevederile legale si ale Actului Constitutiv.

Numarul de intalniri ale Consiliului de Administratie al UNISEM S.A in anul 2022 a fost de 10, pentru a analiza activitatea societatii si perspectivele de asigurare a continuitatii activitatii si dezvoltarea viitoare ale acesteia.

Comunicatele si raportarile financiare sunt oferite in mod curent si sistematic actionarilor societatii. Intr-o sectiune special dedicata a website-ului propriu sunt postate detalii privind desfasurarea Adunarii Generale a Actionarilor, convocatorul, materialele aferente ordinii de zi, formularele de imputernicire speciala, formularul pentru votul prin corespondenta, proiectele de hotarari. Societatea asigura informarea tuturor actionarilor imediat dupa desfasurarea AGA, asupra deciziilor luate in cadrul sedintei si rezultatul votului.

Participarea actionarilor la lucrarile AGA este pe deplin incurajata, actionarii care nu pot participa avand la dispozitie posibilitatea exercitarii votului prin corespondenta sau prin reprezentare.

4. CONDUCEREA EMITENTULUI

4.1. Administratorii emitentului

Consiliul de Administratie este compus din 3 administratori . Administratorii vor fi alesi de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor pentru o perioada de 4 ani si mandatul acestora poate fi reinnoit pentru o perioada hotarata de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor.

La 31.12.2022 componenta Consiliul de Administratie este urmatoarea:

- Sergiu Mihailov - Presedinte;
- Andreea - Ioana Galani - Membru;
- Sorin Marica - Membru.

In cursul anului 2022, au existat urmatoarele modificari in cadrul Consiliului de Administratie:

- In data de 13.01.2022, dna. Dorina Teodora Mihailescu a renuntat la mandatul de Administrator;
- In data de 19.01.2022 Consiliul de Administratie a numit-o pe dna. Andreea - Ioana Galani ca Administrator provizoriu incepand cu aceeasi data si pana la data desfasurarii sedintei AGOA, la care se va alege administrator permanent.

In cadrul sedintei AGOA din data de 26.04.2022, s-a aprobat alegerea dnei. Andreea - Ioana GALANI si a dlui. Sorin MARICA ca administratori ai Societatii pe locurile ramase vacante ca urmare a renuntarii la mandat de catre dl. Laurentiu Parghel si dna. Dorina Teodora Mihailescu, pentru o perioada de 4 ani, incepand de la 26.04.2022 pana la 26.04.2026.

In perioada dintre sfarsitul anului 2022 si momentul redactarii prezentului raport nu au avut loc modificari in componenta Consiliului de Administratie.

Conform informatiilor disponibile societatii, nu exista niciun acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorii societatii si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator.

Membrii Consiliului de Administratie la 31.12.2022 nu detin actiuni emise de UNISEM S.A.

Prezentarea administratorilor cu mandat in curs la 31.12.2022

Dl. Sergiu Mihailov - de profesie economist; este Presedintele Consiliului de Administratie al Societatii UNISEM S.A. din data de 01.05.2020.

Pregatire profesionala: Advanced Diploma in International Taxation (ADIT UK), membru ACCA din 2007, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania, membru al Camerei Consultanților Fiscali din Romania, Facultatea de Finante si Asigurari a Universitatii de Vest din Timisoara (licenta), absolvent al Facultatii de Drept Bucuresti (licenta).

Dna. Andreea - Ioana Galani - de profesie economist, este membru Consiliul de Administratie al Societatii UNISEM S.A. din data de 19.01.2022;

Pregatire profesionala: a absolvit Facultatea de Relatii Economice Internationale din cadrul Academiei de Studii Economice.

DI. Sorin Marica - de profesie economist; este membru al Consiliului de Administratie al Societatii UNISEM S.A. din data de 01.10.2021.

Pregatire profesionala: a absolvit Facultatea de Finante Banci si Burse de Valori din cadrul Academiei de Studii Economice.

In anul 2022, Consiliul de Administratie s-a intrunit in conditiile legii in 10 sedinte. Sedintele Consiliului de Administratie au vizat, in principal, problemele curente ale executiei bugetului de venituri si cheltuieli, valorificarea activelor, valorificarea mijloacelor fixe amortizate. Trimestrial s-a analizat situatia principalilor indicatori economico-financiari, luandu-se masurile ce se impuneau, in special la punctele de lucru cu probleme.

4.2. Conducerea executiva a emitentului

In anul 2022 conducerea executiva a societatii a fost asigurata de catre:

- Director General - Petre Florin Dinu, Contract de mandat (01.10.2021- 31.09.2023)
- Director Economic - Rodica Constantin, contract pe perioada nedeterminata.

Conform informatiilor disponibile societatii, nu exista niciun acord, intelegere sau legatura de familie intre membrii conducerii executive a societatii si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive.

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

Societatea nu cunoaste existenta unor eventuale litigii sau proceduri administrative in care au fost implicati, in ultimii 5 ani, membrii Consiliului de Administratie si ai conducerii executive, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivelor persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului.

5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA

5.1. Situatiile financiare

Situatiile financiare la 31 decembrie 2022 au fost intocmite in conformitate cu Ordinul Ministerului de Finante 1.802/2014, pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate cu modificarile ulterioare.

Situatiile financiare sunt exprimate in lei si sunt auditate de SFAI Consultor Audit SRL.

In tabelele urmatoare sunt prezentate elemente din Bilantul contabil la 31.12.2022, contul de profit si pierdere si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul incheiat la aceasta data. Bilantul si contul de profit si pierdere sunt prezentate prin comparatie cu elementele similare din anii anteriori.

a) elemente de bilant

Indicatori	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Imobilizari necorporale	2,480	935	246
Imobilizari corporale	39,750,536	37,855,595	49,608,704
Imobilizari financiare	48,928	51,840	46,781
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	39,801,944	37,908,370	49,655,731
Stocuri	1,273,559	56,464	67,113
Creante comerciale	224,139	549,304	230,477
Alte creante	56,628	120,362	295,561
Casa si conturile la banci	9,564,750	3,607,014	6,840,655
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	11,119,076	4,333,144	7,433,806
Cheltuieli in avans	13,462	18,468	27,685
TOTAL ACTIVE	50,934,482	42,259,982	57,117,222
Capital social	7,892,613	7,892,613	7,892,613
Rezerve legale	634,600	634,600	666,507
Rezerve din reevaluare	31,174,843	30,273,223	42,544,992
Alte rezerve	1,859,893	1,859,893	1,859,893
Profit net/Pierdere	1,645,841	(1,643,989)	225,151
Repartizarea profitului	85,868	-	31,907
Rezultatul reportat	7,166,349	1,319,338	1,781,037
TOTAL CAPITALURI PROPRII	50,288,271	40,335,678	54,938,286
Imprumuturi	-	-	-
Datorii comerciale- furnizori	67,428	28,598	22,434
Avansuri incasate in contul comenzilor	68	14,915	-
Alte datorii	552,235	1,781,307	2,103,336
TOTAL DATORII PE TERMEN SCURT	619,731	1,824,820	2,125,770
Alte datorii, termen lung	-	78,639	53,166
TOTAL DATORII PE TERMEN LUNG	0	78,639	53,166
Provizioane	26,480	20,844	-
TOTAL PASIVE	50,934,482	42,259,981	57,117,222

In cursul anului 2022 s-a efectuat o reclasificare a unor mijloace fixe din categoria echipamentelor tehnologice ca apartinand constructiilor sau investitiile imobiliare si din categoria constructiilor ca apartinand echipamentelor tehnologice, ca urmare a reclasificarii de catre evaluator, avand in vedere ca faceau parte integranta din constructiile evaluate. Transferurile in contul 212 „Constructii” au fost in suma de 3.118,26 lei, in contul 215 „Investitii imobiliare” au fost in valoare de 44.970,33 si in contul 213 „Echipamente tehnologice” in valoare de 5.300 ron. Cu aceasta ocazie a fost transferata si amortizarea Echipamentelor tehnologice din contul din contul 2813 in contul 2812 in suma de 3.118,26, din contul 2813 in contul 2815 in suma de 10.339,39.

In cursul anului 2022, Societatea a vandut urmatoarele imobilizari corporale:

- 1 autoutilitara IVECO;
- 1 autoturism Skoda Octavia;
- 1 motostivuator Triplex;
- 1 motostivuator Komatsu.

- Activul Botosani – situat in Calea Nationala numarul 37, jud. Botosani
- Activul Targul Mures – situat in Strada Aeroportului numarul 1, jud. Mures

Creantele sunt evaluate la valoarea estimata a fi recuperabila, dupa ce s-au constituit ajustari pentru deprecire pentru creante incerte sau in litigiu. Pentru clientii incerti s-a făcut o estimare bazata pe analiza tuturor sumelor restante aflate in sold la sfarsitul anului, mai vechi de 365 zile. Ca urmare a incasarilor din cursul anului, Societatea a reluat la venituri ajustarile pentru deprecierea creantelor constituite in perioadele precedente, in suma de 71.784 lei.

Imobilizarile financiare in sold la 31 decembrie 2022 reprezinta, in principal, actiunile detinute de societate la Piata de Gros si Casa de Bucovina, precum si garantii comerciale aferente contractelor incheiate cu furnizorii de energie electrica, telefonie, marfa si a contractelor de inchiriere.

b) contul de profit si pierdere

Denumire	2020	2021	2022
Cifra de afaceri	5,149,745	2,930,860	2,791,125
Productia vanduta	2,971,011	2,817,464	2,782,129
Venituri din vanzarea marfurilor	2,178,734	113,396	8,996
Venituri aferente costului productiei in curs de executie	-	(28,385)	-
Alte venituri din exploatare	7,036,159	595,897	1,589,914
VENITURI DIN EXPLOATARE- TOTAL	12,185,904	3,498,372	4,381,039
Cheltuieli cu materiile prime si materiale consumabile	373,510	58,509	30,111
Alte cheltuieli materiale	35,102	13,477	12,182
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	308,775	248,954	30,950
Cheltuieli privind marfurile	1,050,222	83,162	10,216
Reduceri comerciale primite	3,135	-	-
Cheltuieli cu personalul	1,601,773	869,745	833,854
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale	1,338,536	1,873,557	1,121,180
Ajustari de valoare privind activele circulante	137,005	1,090,871	264,870
Alte cheltuieli de exploatare	5,755,480	888,591	1,750,901
Cheltuieli privind prestatiile externe	811,003	428,843	446,059
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate;	405,707	285,419	490,322
Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale	0	0	74,404
Alte cheltuieli	4,538,770	174,329	740,116
Ajustari privind provizioanele	-	(5,636)	(92,628)
CHLETUIELI DIN EXPLOATARE- TOTAL	10,597,268	5,121,230	3,961,636
Rezultat din exploatare	1,588,636	(1,622,858)	419,403
Venituri financiare	130,042	144,477	224,131
Cheltuieli financiare	1,312	2,040	5,393
Rezultat financiar	128,730	142,437	218,738
Venituri totale	12,315,946	3,642,849	4,605,170
Cheltuieli totale	10,598,580	5,123,270	3,967,029
Rezultat brut	1,717,366	(1,480,421)	638,141
Impozit pe profit	71,525	163,568	412,990
Rezultatul exercitiului financiar	1,645,841	(1,643,989)	225,151

In 2022 societatea a inregistrat o valoarea de 4.381.039 lei a veniturilor din exploatare.

In categoria alte venituri din exploatare, societatea a inregistrat in anul 2022 vanzarea activul Botosani – situat in Calea Nationala numarul 37, jud. Botosani, precum si vanzarea activul Targul Mures – situat in Strada Aeroportului numarul 1, jud. Mures.

Cheltuielile cu personalul au înregistrat o scădere de 4,13%, de la 869.745 lei în 2021 la 833.854 lei în anul 2022, datorată, în principal, strategiei de reorganizare.

Conducerea Societății a fost asigurată, la sfârșitul exercițiilor financiare încheiate la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021, de trei membri ai Consiliului de Administrație, respectiv de Directorul General al Societății. Remuneratia membrilor Consiliului de administrație pentru mandatul exercitat aferent anului 2022 a fost de 61.632 RON, față de cel aferent anului 2021, de 61.632 RON. Remuneratia conducerii executive a societății a fost de 282.131 RON la 31 decembrie 2022, respectiv de 224.781 RON la 31 decembrie 2021.

În anul 2022, societatea a înregistrat un profit în valoare de 225.151 lei.

c) cash flow:

	31 decembrie 2021	31 Decembrie 2022
(Pierdere)/Profit înainte de impozitare	(1,480,421)	638,141
Ajutări pentru:		
(Castigul)/Pierdere din vânzarea de mijloace fixe	(291,490)	(852,696)
Depreciere și amortizare active imobilizate	-	1,190,300
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea imobilizărilor corp și necorp	1,873,210	(69,120)
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea creanțelor	28,171	258,964
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea creanțelor - 496	-	(71,784)
Cheltuieli/ (Venituri) din ajustări pentru deprecierea stocurilor	1,108,664	(24,094)
Cheltuieli/(Venituri) cu provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	(5,636)	(20,844)
Cheltuieli/(Venituri) cu ajustări de valoare privind imobilizările financiare	57	-
Cheltuieli privind dobânzile	334	4,227
Ajustări nemonetare privind pierderi de creanțe	-	30,000
Ajustări nemonetare din dividende prescrise	-	-
Venituri din dividende	-	-
Venituri din dobânzi	(144,475)	(224,131)
Ajustări nemonetare privind reevaluarea imobilizărilor (terenuri și clădiri)	-	74,404
Profit din exploatare înainte de modificarea capitalului circulant	1,088,414	933,367
(Creșteri)/ Diminuări ale soldurilor clienților	(449,663)	(73,555)
Reduceri/ (Creșteri) de stocuri	108,431	13,445
Creșteri / (Reduceri) de furnizori și alte datorii	239,363	(32,081)
Creștere a veniturilor în avans	-	-
(Creșteri)/ Reduceri ale cheltuielilor în avans	(5,006)	(9,217)
Numerar net generat de capitalul circulant	(106,875)	(101,408)
Impozit pe profit plătit	(186,434)	(76,689)
Numerar generat din activitatea de exploatare	795,105	755,270
Numerar net generat din activitatea de exploatare	795,105	755,270
Activități de investiții		
Achiziții de mijloace fixe corporale și necorporale	(121,354)	(10,444)
Incasări / (Plăți) din vânzări de mijloace fixe	435,531	2,292,595
Plăți pentru achiziționarea de imobilizări financiare	-	-
Dividende încasate	-	-
Restituire împrumut din Obligațiuni	-	-
Dobânzi încasate (inclusiv din Obligațiuni)	144,475	224,131
Numerar net generat din activități de investiții	458,652	2,506,282

Activități de finanțare		
Dividende platite	(7,080,874)	-
Impozit pe Dividende platite	(71,652)	-
Incasari / (Plata) datoriilor aferente contractelor de leasing financiar		(23,684)
Incasari/Rambursari de imprumuturi - 5191		-
Incasari / Restituiri credite investitii - 162		-
Varsare Capital Social		-
Subventii pentru investitii		-
Dobanzi platite	(334)	(4,227)
Numerar net din activități de finanțare	(7,211,494)	(27,911)
Creștere a disponibilităților	(5,957,737)	(3,233,641)
Disponibilități la 1 ianuarie	9,564,750	3,607,014
Disponibilități la 31 decembrie	3,607,014	6,840,655

5.2. Indicatori de lichiditate, de risc si de gestiune

Indicatori de lichiditate		2020	2021	2022
Lichiditate curenta	Active curente / Datorii curente	17,94	2,37	3,49
Lichiditatea imediata – testul acid	(Active curente-Stocuri) / Datorii curente	15,89	2,34	3,46
Indicatori de risc		2020	2021	2022
Gradul de indatorare	Capital imprumutat / Capital propriu*100	-	0,19	0,09
Indicatori de profitabilitate		2020	2021	2022
Rentabilitatea capitalului angajat	Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit/ capital angajat	0,03	-3,66	1,16
Marja bruta din vanzari	Rezultatul din exploatare/Venituri din exploatare	0,13	-46,39	9,57
Indicatori privind activitatea (indicatori de gestiune)		2020	2021	2022
Numar de zile de stocare (zile)	Stocul mediu / Costul vanzarilor*365	31	47	6
Viteza de rotatie a debitelor-clienti (zile)	Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365	8	48	51
Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori / Achizitii de bunuri*365	18	14	7
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0,13	0,08	0,06
Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total active	0,10	0,07	0,05

6. ANEXE

Declaratia de conformitate;

Declaratia de guvernanta corporativa;

Situatiile financiare la 31.12.2022;

Notele explicative ale situatiilor financiare la 31.12.2022;

Raportul auditorului aferent situatiilor financiare la 31.12.2022;

Actul constitutiv la 31.12.2022.

7. SEMNATURI

Sergiu Mihailov

Presedinte al Consiliul de Administratie

Declaratia de conformare cu Codul de Governanta al AeRO

In cursul anului 2022 in cadrul UNISEM S.A. s-au demarat procedurile in vederea respectarii codului de Governanta Corporativa pentru societatile listate pe piata AeRO, astfel:

Indicativ	Prevederi ce trebuie respectate	Stadiu
A1	Toate societatile trebuie sa aiba un regulament intern al Consiliului care include termenii de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie sa fie prevazuta in regulamentul Consiliului.	Implementat
A2	Orice alte angajamente si obligatii profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitii executive si neexecutive in Consiliul unor societati si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	Implementat
A3	Orice membru al Consiliului trebuie sa prezinte Consiliului informatii privind orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand peste 5% din toate drepturile de vot. Aceasta obligatie se refera la orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliu.	Implementat
A4	Raportul anual va informa daca a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Presedintelui . Trebuie sa contina de asemenea numarul de sedinte ale Consiliului.	In curs de implementare
A 5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti, care va cuprinde cel putin urmatoarele:	Nu este cazul
A 5.1	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat	Nu este cazul
A 5.2	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.	Nu este cazul
A 5.3	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita consultantul autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-I revin.	Nu este cazul
A 5.4	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat.	Nu este cazul
B1	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	In curs de implementare
B2	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente care va raporta Consiliului, ia, in cadrul societatii ii va raporta direct directorului general.	In curs de implementare
C1	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si de asemenea ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	Raportul de remunerare pentru anul 2022

Indicativ	Prevederi ce trebuie respectate	Stadiu
D1	Societatea trebuie sa organizeze un serviciu de Relatii cu Investitorii – facut cunoscut publicului larg prin persoana/persoanele responsabile sau ca unitate organizatorica. In afara de informatiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie sa includa pe pagina sa de internet o sectiune dedicata Relatiilor cu Investitorii, in limbile romana si engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:	In curs de implementare
D1.1	Principalele regulamente ale societatii: actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	Implementat
D1.2	CV-urile membrilor organelor statutare;	In curs de implementare
D1.3	Rapoartele curente si rapoartele periodice	Implementat
D1.4	Informatii referitoare la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale;	Implementat
D1.5	Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni;	In curs de implementare
D1.6	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea / reinoirea/terminarea unui accord cu un Market Maker.	Nu este cazul
D.1.7	Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicate acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza la cerere informatiile corespunzatoare	Implementat
D2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net. Principiile politicii de dividend vor fi publicate pe pagina de internet a societatii.	In curs de implementare
D3	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluzii cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Daca sunt publicate, prognozele vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind prognozele va fi publicata pe pagina de internet a societatii.	In curs de implementare
D4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	Implementat
D5	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.	Implementat, in limba romana.
D6	O societate va organiza cel putin o intalnire/conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respective intalniri/conferinte telefonice.	In curs de implementare

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

7.892.613

Entitatea UNISEM SA

Adresa

Județ Bucuresti Sector Sector 3 Localitate Bucuresti

Strada SPLAIUL UNIRII Nr. 313 Bloc Scara Ap. Telefon 0212106839

Număr din registrul comerțului J40/14/1991

Cod unic de inregistrare

3 0 2

Forma de proprietate

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

23--Societati cu capital de stat si privat autohton (capital de stat sub 50%)

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)

4621 Comerț cu ridicata al cerealelor, semințelor, furajelor și tutunului neprelucrat

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

 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 54.938.286

Capital subscris 7.892.613

Profit/ pierdere 225.151

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

MIHAILOV SERGIU

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

CONSTANTIN RODICA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de inregistrare in organismul profesional

CIF/ CUI membru CECCAR

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

SFAI CONSULTOR AUDIT SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

671/2007

CIF/ CUI

2 0 5 6 8 1 7 0

Entitatea **are obligația legală** de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori ? DA NUSituatiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii SEMNATURA DEVINE VIZIBILA
DUPA O VALIDARE CORECTA

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
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE				
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	935	246
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		
TOTAL (rd.01 la 06)	07	07	935	246
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE				
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	08	08	10.563.571	11.686.873
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	09	09	380.047	281.573
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10	80.653	12.658
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	26.831.324	37.627.600
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (ct. 231-2931)	12	12		
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		
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	17	37.855.595	49.608.704
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE				
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18	18		
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19	19		
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și la entitățile controlate în comun (ct. 262+263 - 2962)	20	20		
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	2.807	2.807
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	23	49.033	43.974
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	24	51.840	46.781
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	25	37.908.370	49.655.731
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI				

(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		
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	56.181	67.113
4. Avansuri (ct. 4091- 4901)	29	29	283	
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	30	56.464	67.113
II. CREANȚE				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902- 491)	31	31	549.304	230.477
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32		
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	120.362	295.561
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35	35		
6. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	36	35a (301)		
TOTAL (rd. 31 la 35 +35a)	37	36	669.666	526.038
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT				
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		
TOTAL (rd. 37 + 38)	40	39		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI				
(din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	40	3.607.014	6.840.655
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)	42	41	4.333.144	7.433.806
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)				
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (din ct. 471*)	44	43	18.468	27.685
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (din ct. 471*)	45	44		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN				
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	14.915	
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	28.599	22.434
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	50	49		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	51	50		
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	1.781.307	2.103.336
TOTAL (rd. 45 la 52)	54	53	1.824.821	2.125.770
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)	55	54	2.526.791	5.335.721
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)	56	55	40.435.161	54.991.452
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN				
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	78.639	53.166
TOTAL (rd.56 la 63)	65	64	78.639	53.166
H. PROVIZIOANE				
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	20.844	
TOTAL (rd. 65 la 67)	69	68	20.844	
I. VENITURI ÎN AVANS				
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		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	74	73		
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		
Fond comercial negativ (ct.2075)	79	78		
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)	80	79		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL				
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	81	80	7.892.613	7.892.613

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		
TOTAL (rd. 80 la 84)	86	85	7.892.613	7.892.613
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	87	86		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	88	87	30.273.223	42.544.992
IV. REZERVE				
1. Rezerve legale (ct. 1061)	89	88	634.600	666.507
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	90	89		
3. Alte rezerve (ct. 1068)	91	90	1.859.893	1.859.893
TOTAL (rd. 88 la 90)	92	91	2.494.493	2.526.400
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	94	93		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	95	94		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) SOLD C (ct. 117)	96	95	1.319.338	1.781.037
SOLD D (ct. 117)	97	96		0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	98	97	0	225.151
SOLD D (ct. 121)	99	98	1.643.989	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	99		31.907
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)	101	100	40.335.678	54.938.286
Patrimoniul public (ct. 1016)	102	101		
Patrimoniul privat (ct. 1017) ²⁾	103	102		
CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)	104	103	40.335.678	54.938.286

*) 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 și prenumele

MIHAILOV SERGIU

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele și prenumele

CONSTANTIN RODICA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2022

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.4268/ 2022	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2021	2022
A		B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	2.930.860	2.791.125
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	2.797.720	2.766.812
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	2.817.464	2.782.129
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	113.396	8.996
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
— 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	28.385	
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
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		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	595.897	1.589.914
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	3.498.372	4.381.039
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	58.509	30.111
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	13.477	12.182
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	248.954	30.950
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	230.380	23.910
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)		4.621
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	83.162	10.216
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	869.745	833.854
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	848.553	808.316
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	21.192	25.538

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	27	25	1.873.557	1.121.180
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	28	26	1.873.557	1.190.300
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	29	27		69.120
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	30	28	1.090.871	264.870
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	31	29	1.140.755	401.913
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	32	30	49.884	137.043
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	33	31	888.591	1.750.901
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	34	32	428.843	446.059
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	285.419	490.322
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	36	34		33
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	37	35		74.404
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	38	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	39	37	174.329	740.083
— 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	-5.636	-92.628
- Cheltuieli (ct.6812)	41	40	20.844	
- Venituri (ct.7812)	42	41	26.480	92.628
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	43	42	5.121.230	3.961.636
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	44	43	0	419.403
- Pierdere (rd. 42 - 16)	45	44	1.622.858	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	46	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	47	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	48	47	144.475	224.131
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	49	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	50	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	51	50	2	
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	52	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	53	52	144.477	224.131
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	54	53	57	
- Cheltuieli (ct.686)	55	54	57	
- Venituri (ct.786)	56	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	57	56	334	4.227
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	58	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	59	58	1.649	1.166
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	60	59	2.040	5.393

PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):					
- Profit (rd. 52 - 59)	61	60	142.437	218.738	
- Pierdere (rd. 59 - 52)	62	61	0	0	
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	63	62	3.642.849	4.605.170	
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	64	63	5.123.270	3.967.029	
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):					
- Profit (rd. 62 - 63)	65	64	0	638.141	
- Pierdere (rd. 63 - 62)	66	65	1.480.421	0	
19. Impozitul pe profit (ct.691)	67	66	163.568	412.990	
20. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct.694)	68	66a (304)			
21. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct.794)	69	66b (305)			
22. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	70	67			
23. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	71	68			
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:					
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	72	69	0	225.151	
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b)	73	70	1.643.989	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

MIHAILOV SERGIU

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

CONSTANTIN RODICA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2022

F30 - pag. 1

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	225.151	
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, salariatii 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, contributi 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 salariatii		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022	
A		B	1	2	
Numar mediu de salariatii	20	19	9	4	
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	12	7	
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		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat	23		22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat	24		23		

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24	
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26	
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28	
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29	
Subvenții 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)	
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	1.633.538
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35	
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	1.633.538
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)
A		B	1
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)	
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2021
A		B	1
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
- din fonduri publice	45	40	
- din fonduri private	46	41	
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0
- cheltuieli curente	48	43	
- cheltuieli de capital	49	44	
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2021
A		B	1
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)	
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2021
A		B	1
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), din care:	55	47		
- 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)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	30.877	30.877
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	30.877	30.877
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	30.877	30.877
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55		
- 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), din care:	68	57	1.924.160	1.864.015
- 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)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	1.374.573	1.633.538
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	699	3.351
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	110.370	118.335
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	101.426	107.739
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	6.490	10.596
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66	2.454	
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	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	205.738	148.610
- 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	205.028	142.461
- 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	710	6.149
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		173.876
- 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		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenti	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	47.101	26.652
- în lei (ct. 5311)	99	85	47.101	26.652
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	3.559.203	6.807.854
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	3.559.090	6.807.741
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	113	113
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditate, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditate și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditate în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	1.903.458	2.178.935
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	110	96		

- 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	474.402	472.638
- 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	43.514	22.434
- 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	23.866	3.145
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	143.982	520.081
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	34.105	45.822
- datorii fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	109.877	474.259
- 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), din care:	139	122	1.217.694	1.160.637		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	1.155.488	1.155.488		
-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	62.206	5.149		
- subventii nereluate 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), din care:	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	7.892.613	7.892.613		
- acțiuni cotate 4)	150	131	7.892.613	7.892.613		
- 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				
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	286.417	343.763		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022		
A		B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2021		31.12.2022	
A		B	Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
			Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	7.892.613	X	7.892.613	X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142	461.728	5,85	461.728	5,85
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143	461.728	5,85	461.728	5,85
- 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	6.070.153	76,91	6.070.153	76,91
- deținut de persoane fizice	170	151	1.319.856	16,72	1.319.856	16,72
- deținut de alte entități	171	152	40.876	0,52	40.876	0,52
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2021	2022		
XIII. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172	153				
- 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		
XIV. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157				
- 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				
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2021	2022		
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)	8.308.014	0		

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

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

MIHAILOV SERGIU

Semnatura _____

Formular
VALIDAT**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

CONSTANTIN RODICA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

*) 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 reclasificate 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, înainte de deduceri 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 initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
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	248.522	1.168	228.666	X	21.024
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	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	248.522	1.168	228.666	X	21.024
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	7.897.921	1.054.088	552.598	X	8.399.411
2.Constructii	09	4.480.325	1.302.369	1.901.166	327.282	3.881.528
3.Instalatii tehnice si masini	10	2.190.628	14.577	751.143	416.239	1.454.062
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	348.997		134.410	129.494	214.587
5.Investitii imobiliare	12	30.829.987	15.368.768	8.571.155	36.800	37.627.600
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
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					
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	45.747.858	17.739.802	11.910.472	909.815	51.577.188
III.Imobilizari financiare	19	79.909		5.059	X	74.850
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	46.076.289	17.740.970	12.144.197	909.815	51.673.062

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

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

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului ¹⁾	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	247.587	1.857	228.666	20.778
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	247.587	1.857	228.666	20.778
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28	1.151.622	162.073	1.313.695	0
3.Instalatii tehnice si masini	29	1.810.447	107.896	745.854	1.172.489
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	268.346	27.962	94.379	201.929
5.Investitii imobiliare	31	3.998.662	937.425	4.936.087	0
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	7.229.077	1.235.356	7.090.015	1.374.418
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	7.476.664	1.237.213	7.318.681	1.395.196

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la **Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării**

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

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
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				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42	663.053		68.987	594.066
3.Instalatii tehnice si masini	43	133		133	0
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				
TOTAL (rd. 41 la 50)	51	663.186		69.120	594.066
III.Imobilizari financiare	52	28.069			28.069
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53	691.255		69.120	622.135

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

MIHAILOV SERGIU

Numele si prenumele

CONSTANTIN RODICA

Semnătura _____

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

ATENȚIE !

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

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

A. Întocmire raportări anuale

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

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

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

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

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁾ Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reîntorc 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		-
			+

UNISEM S.A

Note la situatiile financiare

31 decembrie 2022

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

CUPRINS

PAGINA

Situatia pozitiei financiare	-
Situatia rezultatului global	-
Situatia fluxurilor de trezorerie	2
Situatia modificarilor capitalului propriu	3
Note la situatiile financiare	4-38

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

	31 decembrie 2021	31 Decembrie 2022
(Piedere)/Profit înainte de impozitare	(1,480,421)	638,141
Ajutări pentru:		
(Castigul)/Pierdere din vânzarea de mijloace fixe	(291,490)	(852,696)
Depreciere și amortizare active imobilizate	-	1,190,300
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea imobilizărilor corp și necorp	1,873,210	(69,120)
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea creanțelor	28.171	258,964
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea creanțelor - 496	-	(71,784)
Cheltuieli/ (Venituri) din ajustări pentru deprecierea stocurilor	1,108,664	(24,094)
Cheltuieli/(Venituri) cu provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	(5.636)	(20,844)
Cheltuieli/(Venituri) cu ajustări de valoare privind imobilizările financiare	57	-
Cheltuieli privind dobânzile	334	4,227
Ajustări nemonetare privind pierderi de creanțe	-	30,000
Ajustări nemonetare din dividende prescise	-	-
Venituri din dividende	-	-
Venituri din dobânzi	(144,475)	(224,131)
Ajustări nemonetare privind reevaluarea imobilizărilor (terenuri și clădiri)	-	74,404
Profit din exploatare înainte de modificarea capitalului circulant	1,088,414	933,367
(Creșteri)/ Diminuări ale soldurilor clienților	(449,663)	(73,555)
Reduceri/ (Creșteri) de stocuri	108,431	13,445
Creșteri / (Reduceri) de furnizori și alte datorii	239,363	(32,081)
Creștere a veniturilor în avans	-	-
(Creșteri)/ Reduceri ale cheltuielilor în avans	(5,006)	(9,217)
Numerar net generat de capitalul circulant	(106,875)	(101,408)
Impozit pe profit plătit	(186,434)	(76,689)
Numerar generat din activitatea de exploatare	795,105	755,270
Numerar net generat din activitatea de exploatare	795,105	755,270
Activități de investiții		
Achiziții de mijloace fixe corporale și necorporale	(121,354)	(10,444)
Incasări / (Plăți) din vânzări de mijloace fixe	435,531	2,292,595
Plăți pentru achiziționarea de imobilizări financiare	-	-
Dividende încasate	-	-
Restituire împrumut din Obligațiuni	-	-
Dobânzi încasate (inclusiv din Obligațiuni)	144,475	224,131
Numerar net generat din activități de investiții	458,652	2,506,282
Activități de finanțare		
Dividende plătite	(7,080,874)	-
Impozit pe Dividende plătite	(71,652)	-
Incasări / (Plată) datoriilor aferente contractelor de leasing financiar	-	(23,684)
Incasări/Rambursări de împrumuturi - 5191	-	-
Incasări / Restituiri credite investiții - 162	-	-
Varsare Capital Social	-	-
Subvenții pentru investiții	-	-

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

Dobanzi platite	(334)	(4,227)
Numerar net din activități de finanțare	(7,211,494)	(27,911)
Creștere a disponibilităților	(5,957,737)	(3,233,641)
Disponibilități la 1 ianuarie	9,564,750	3,607,014
Disponibilități la 31 decembrie	3,607,014	6,840,655

Presedinte Consiliu Administratie
Sergiu Mihailov

Director Economic,
Constantin Rodica

UNISEM S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

Situatia Modificarilor Capitalurilor Proprii pentru exercitiul incheiat la 31 decembrie 2021								
Element al		Sold la		Reduceri/	Sold la		Reduceri/	Sold la
capitalului propriu	-	<u>01.ian.21</u>	<u>Cresteri</u>	<u>Distribui</u>	<u>31.dec.21</u>	<u>Cresteri</u>	<u>Distribui</u>	<u>31.dec.22</u>
		1	2	3	4	6	7	8
Capital subscris (Nota 6.1)	1012	7.892.613			7.892.613			7.892.613
Rezerve din reevaluare	105	31.174.843		901.620	30.273.223	17.677.137	5.405.367	42.544.992
Rezerve legale	1061	634.600			634.600	31.907		666.507
Alte rezerve	1068	1.859.893			1.859.893			1.859.893
Rezultat reportat reprezentand								
profitul nerepartizat sau						(1.643.989)		
pierderea neacoperita		(3.296.961)	3.296.371		(590)			(1.644.579)
Sold creditor / (Sold debitor)	117	(3.296.961)			(590)			(1.644.579)
Rezultatul reportat reprezentand								
surplusul realizat din rezerve		10.463.311	901.620	10.045.002	1.319.928	2.105.688		3.425.616
din reevaluare								
Sold creditor / (Sold debitor)	1175	10.463.311			1.319.928			3.425.616
Profitul sau pierderea exercitiului	121	1.645.841	(1.643.989)	1.645.841	(1.643.989)	225.151	(1.643.989)	225.151
Sold creditor / (Sold debitor)	121	1.645.841			(1.643.989)			225.151
Repartizarea profitului	129	<u>85.868</u>		<u>85.868</u>	<u>0</u>	<u>31.907</u>		<u>31.907</u>
Total capitaluri proprii		<u>50.288.271</u>	<u>2.554.002</u>	<u>12.506.595</u>	<u>40.335.678</u>	<u>18.363.987</u>	<u>3.761.378</u>	<u>54.938.286</u>

Presedinte Consiliu Administratie
Sergiu Mihailov

Director Economic,
Constantin Rodica

UNISEM S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

NOTA 1 - Prezentarea societatii

UNISEM SA, cu sediul in Bucuresti, splaiul Unirii nr.313, cladirea M etaj 1, camera 44-45 D5 este o societate pe actiuni, avand numarul de inmatriculare la Registrul Comertului J40/14/1190 si codul fiscal RO 302.

UNISEM S.A. are ca obiect principal de activitate conform ordinului 337/20.04.2007 privind actualizarea clasificarii activitatilor din economia nationala – CAEN, „comertul cu ridicata al cerealelor, semintelor, furajelor si tutunului” – corespunzator cod 4621 din Clasificarea Activitatilor din Economia Nationala – CAEN – Rev.2, inregistrat la Oficiul National al Registrului Comertului Bucuresti.

In prezent, societatea si-a concentrat activitatea specifica codului CAEN, in punctul de lucru din Silistea Snagovului, comuna Gruiu, judetul Ilfov, celalalte puncte de lucru din tara fiind folosite pentru depozitare si inchiriere.

Pentru anul 2022-2023, comercializarea semintelor a fost ingreunata pe seama razboiului din Ucraina deoarece au crescut costurilor cu utilitatile, iar pe piata si in depozitele din Romania au ajuns seminte din Ucraina la jumatate de pret comparativ cu preturile din tara noastra.

Din cauza inflatiei, a cresterii preturilor la energie si transport, producatorii si distribuitorii autohtoni intampina dificultati in comercializarea semintelor la preturi competitive. In concluzie, produsele din Romania nu pot concura cu pretul produselor din import.

Faptul ca UNISEM SA si-a concentrat activitatea de comercializare intr-un singur punct si ca si-a reorganizat activitatea de comercializare intr-un singur punct a fost bine-venit in contextul descris mai sus.

Societatea si-a dorit atingerea unei eficientizari si gestionari si a riscurilor asupra activitatii pentru a diminua eventualele pierderi.

Un bun exemplu ar fi piata pesticidelor, care anul trecut era la dublul pretului care este in prezent. In cazul in care am fi achizitionat pesticide anul trecut si aveam stocuri in prezent, ar fi trebuit sa le vindem in pierdere, la jumatate de pret.

Spatiul in care societatea isi desfasoara activitate de baza, pricipala conform cod CAEN este autorizat, conform prevederilor legale, iar pentru spatiile pe care societatea le inchiriaza, aceste sarcinii au fost asumate in mod direct si contractual de catre chiriasi.

In anul 2022, prin hotararea nr 50/07.03.2022, Consiliul de Administratie a aprobat

- *Restructurarea Societatii prin*
- *i) desfiintarea unui numar de 17 posturi vacante,*
- *ii) Avand in vedere faptul ca Societatea nu mai desfasoara activitate comerciala in zona Botosani, nu mai detine stocuri in Botosani, iar spatiile respective au fost inchiriate tertilor Consiliul de Administratie a aprobat desfiintarea postului de Gestionar depozit/Gestionar Proprietati Imobiliare (re)Botosani;*

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

- *iii) desfiintarea postului de „Gestionar depozit” Mehedinti, cu efect de la data pensionarii salariatului incadrat.*
- *Organigrama si Statul de functii actualizate in sensul descris anterior.*

In anul 2020, urmare inregistrarii de pierderi, Societatea a redus substantial activitatea de productie si comert si a radiat din registrul comertului punctele de lucru ale Societatii deschise in toate centrele, exceptie structura zonală Ilfov. Ca efect al deciziei de reorganizare, veniturile obtinute de societate din activitatea de productie, ambalare, reambalare si comercializare produse agricole au devenit ne semnificative, in prezent veniturile fiind generate de activitatea de inchiriere a spatiilor din patrimoniul Societatii.

Reorganizarea operationala a Societatii la nivel national demarata in anul 2020 a inclus si renuntarea la centrele zonale Neamt, Suceava si Salaj, cu inchiderea magazinelor de vanzare cu amanuntul si a depozitelor zonale ale Societatii, inclusiv a celor din Jud. Botosani.

Spatiile comerciale aflate in proprietatea Unisem S.A. au fost inchiriate catre alti operatori economici, iar stocul de marfa a fost transmis catre depozitul Silistea Snagov, cu restructurarea personalului centrelor zonale Neamt, Suceava si Salaj.

Prin Hotararea Consiliului de Administratie al societatii Unisem S.A. nr. 55 din data de 07.05.2020 au fost aprobate organigrama si Statul de functii al Societatii valabile de la data de 10.06.2020, care continea un numar de 23 de posturi (fara mentionarea codurilor COR).

Din iunie 2020 si pana la data hotararii Consiliului de Administratie din data de 07.03.2022, reorganizarea activitatii a fost insotita de incetari ale contractelor individuale de munca ale salariatilor Societatii (**11 salariati**) prin acordul partilor, demisie si concediere individuala, astfel:

- prin acordul partilor (7): „Gestionar depozit” Iasi (18.09.2020), „Sef departament” (12.10.2020), „Director economic” (31.12.2020), „Consilier juridic” (14.01.2021), „Gestionar depozit” Neamt (17.05.2021), „Inginer agricol” (17.05.2021), „Gestionar depozit” Alba (01.07.2021);
- prin demisie (3): „Gestionar depozit” (09.10.2020), „Gestionar depozit” Dolj (01.03.2022), „Sef birou” (01.03.2022) si
- prin desfiintare post (1): „Sef depozit” Timisoara (13.08.2021), fara a identifica o decizie a Consiliului de Administratie in acest sens.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

Posturile ocupate de „Gestionar depozit” si „Sef depozit” au fost transferate in Statul de functii din 10.06.2020 sub denumirea de „Gestionar Active Imobiliare”, postul de „Sef departament” drept „Director productie”, postul de „Inginer agricol” drept „Inginer agronom”, postul de „Sef birou” drept „Director logistica operational”, fara insa a se opera modificarile corespunzatoare in Revisal.

De asemenea, s-au pensionat **2 salariați** care ocupau postul de „Sef depozit” Mehedinti (16.09.2021) si de „Gestionar depozit” Salaj, ambele posturi aflate in Statul de functii din 10.06.2020 sub denumirea „Gestionar Active Imobiliare”.

Asupra celor de mai sus, se mentioneaza faptul ca desfiintarile de posturi nu presupun concedieri individuale, drept urmare, aceasta restructurare nu angajeaza Societatea in procedura de concediere colectiva.

In cursul anului 2022 au avut loc urmatoarele vanzari de active imobilizate:

- 1 autoutilitara IVECO;
- 1 autoturism Skoda Octavia;
- 1 motostivuator Triplex;
- 1 motostivuator Komatsu.

In cursul anului 2022, au avut loc urmatoarele sedinte AGA referitoare la vanzarea unor active UNISEM SA:

- AGEA din data de 26.04.2022 in care s-a aprobat vanzarea integrala (10.919 m.p.) prin licitatie deschisa a activului situat in Judetul Alba, Mun. Alba Iulia (Barabant) la un pret minim de 104 euro/m.p., imputernicindu-se Consiliul de Administratie al Societatii in vederea pregatirii, si aprobarii ulterior, a materialelor privind desfasurarea procedurii de licitatie. Societatea va informa investitorii cu privire la evolutia procesului privind pregatirea si desfasurarea procedurii de licitatie.
- AGEA din data de 08.08.2022, in care s-a aprobat vanzarea urmatoarelor active (bunuri mobile si imobile) aflate in proprietatea Societatii:
 1. Activul Botosani – situat in Calea Nationala numarul 37, jud. Botosani – la un pret total de minim 300.000 Euro (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);
 2. Activul Targul Mures – situat in Strada Aeroportului numarul 1, jud. Mures – la un pret total de minim 140.000 Euro (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);
 3. Activul Roman – situat in Strada Tirului numarul 4, jud. Neamt – la un pret total de minim 600.000 EURO (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale).

Activ situat in Judetul Alba, Mun. Alba Iulia (Barabant),

Conform Hotararii Consiliului de Administratie UNISEM SA, nr. 3 din data de 25.08.2022, prima runda a licitatie privind vanzarea activului situat in Judetul Alba, Mun Alba Iulia a avut loc in data de 03.10.2022, la un pret de 1.856.230 EUR, pret de pornire al licitatiei ce nu include taxa pe valoarea adaugata, aceasta se va aplica conform prevederilor legale in vigoare.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

La aceasta prima runda nu au participat cumparatori, licitatie fiind reluata la data de 28.11.2022 la un pret de 1.300.000 EUR+TVA, conform hotararii Consiliului de Administratie nr. 1 din data de 10.11.2022. Nici la aceasta runda nu au existat participanti.

Pentru ca la Societate au aparut solicitari in privinta vanzarii acestui activ de la potentiali cumparatori, Consiliul de Administratie a aprobat in data de 22.02.2023, conform hotararii nr. 1, reluarea licitatie competitive prin stigare la pretul de 1.300.000 EUR+TVA. Licitatia avut loc in data de 02.03.2023. Nici la aceasta runda nu au existat participanti, insa licitatia urmeaza a fi reluata, intrucat exista un interes in crestere pentru activul in cauza.

In luna martie 2023, Societatea a primit o serie de solicitari de la mai multi potentiali cumparatori interesati in achizitionarea acestui activ.

Activ situat in Strada Tirului numarul 4, jud. Neamt

In conformitate Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 08.08.2022 coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 14.09.2022, in 31.10.2022 a avut loc licitatiei privind vanzarea activului situat in Strada Tirului numarul 4, jud. Neamt, la un pret de 600.000 EUR+TVA. La aceasta runda nu au participat cumparatori. Societate va relua licitatie, deoarece exista interes in achizitionarea acestui activ.

Activ Calea Nationala numarul 37, jud. Botosani

In data de 05.10.2022, în conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 08.08.2022, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 25.08.2022, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul situat in Botosani - Calea Nationala, nr. 37(fosta Calea Nationala, nr.29), Municipiul Botosani, Judetul Botosani.

Pretul tranzactiei a fost de 300.000 Euro (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost încasata integrala la data semnarii contractului de vanzare.

Activ Strada Aeroportului numarul 1, jud. Mures

In data de 05.12.2022, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 08.08.2022, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 25.08.2022, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul localizat in Targu Mures – Mureseni, Strada Aeroportului nr. 1, Localitatea Targu Mures, Judetul Mures.

Pretul tranzactiei a fost de 140.000 Euro (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integrala la data semnarii contractului de vanzare.

In cursul anului 2022, au existat urmatoarele modificari in cadrul Consiliului de Administratie:

- In data de 13.01.2022, dna. Dorina Teodora Mihailescu a renuntat la mandatul de Administrator;
- In data de 19.01.2022 Consiliul de Administratie a numit-o pe dna. Andreea-Ioana Galani ca Administrator provizoriu incepand cu aceeasi data si pana la data desfasurarii sedintei AGOA, la care se va alege administrator permanent

In cadrul sedintei AGOA din data de 26.04.2022, s-a aprobat alegerea dna. Andreea-Ioana GALANI si a dl. Sorin MARICA ca administratori ai Societatii pe locurile ramase vacante ca urmare a renuntarii la mandat de

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

catre dl. Laurentiu Parghel si dna. Dorina- Teodora Mihailescu, pentru o perioada de 4 ani, incepand de la 26.04.2022 pana la 26.04.2026.

In perioada dintre sfarsitul anului 2022 si momentul redactarii prezentului raport nu au avut loc modificari in componenta Consiliului de Administratie.

Conform informatiilor disponibile societatii, nu exista niciun acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorii societatii si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator.

Membrii Consiliului de Administratie la 31.12.2022 nu detin actiuni emise de UNISEM S.A.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiara si politici contabile

2.1 Bazele intocmirii situatiilor financiare

Aceste situatii financiare sunt responsabilitatea conducerii Societatii UNISEM SA si sunt intocmite in conformitate cu:

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

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

2.1 Bazele întocmirii situațiilor financiare (continuare)

Aceste situații financiare cuprind:

- Situația poziției financiare;
- Situația rezultatului global;
- Situația modificărilor capitalurilor proprii;
- Situația fluxurilor de trezorerie;
- Note explicative la situațiile financiare.

Situațiile financiare se referă doar la UNISEM SA. Societatea nu are filiale care să facă necesară consolidarea. Înregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă, conform politicilor contabile ale Societății și conform OMF 1802/2014.

Situațiile financiare anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De asemenea, situațiile financiare nu sunt menite să prezinte rezultatul operațiunilor, fluxurile de trezorerie și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

2.2 Principii contabile semnificative

Situațiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

Principiul continuității activității - societatea își va continua în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil fără a intra în imposibilitatea continuării activității sau fără reducerea semnificativă a acesteia.

Principiul permanenței metodelor - Societatea aplică aceleași reguli, metode, norme privind evaluarea, înregistrarea și prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.

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

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

Principiul contabilității de angajamente - au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercitiului, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.

Principiul care presupune evaluarea separată a elementelor de activ și pasiv - în vederea stabilirii valorii totale corespunzătoare unei poziții din bilanț s-a determinat separat valoarea fiecărui element individual de activ sau de pasiv.

Principiul referitor la intangibilitate - bilanțul de deschidere al exercitiului corespunde cu bilanțul de închidere al exercitiului precedent.

2.2 Principii contabile semnificative (continuare)

Principiul referitor la necompensari - valorile elementelor ce reprezinta active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezinta pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile.

Principiul referitor la prevalenta economicului asupra juridicului - inregistrarea in contabilitate si prezentarea in situatiile financiare a operatiunilor economico-financiare reflecta realitatea economica a acestora, punand in evidenta drepturile si obligatiile, precum si riscurile asociate acestor operatiuni.

Principiul evaluării la cost de achizitie sau cost de productie -elementele prezentate in situatiile financiare se evalueaza, de regula, pe baza principiului costului de achizitie sau al costului de productie, cu exceptia cazurilor prevazute expres in reglementarile contabile. Inregistrarea in contabilitate si prezentarea in situatiile financiare a operatiunilor economico-financiare reflecta realitatea economica a acestora, punand in evidenta drepturile si obligatiile, precum si riscurile asociate acestor operatiuni.

Principiul referitor la pragul de semnificatie - entitatea se poate abate de la cerintele cuprinse in reglementarile contabile aplicabile referitoare la prezentarile de informatii si publicare, atunci cand efectele respectarii lor sunt nesemnificative.

2.3 Moneda de raportare

Situatiile financiare sunt intocmite si exprimate in RON si sunt proprii societatii.

2.4 Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situatiilor financiare ale Societatii in conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014, cu modificarile ulterioare, solicita conducerii Societatii realizarea de estimari si ipoteze care afecteaza valorile raportate pentru venituri, cheltuieli, active si pasive, precum si prezentarea datoriilor si activelor contingente la sfarsitul perioadei. Totusi, inerenta incertitudine existenta in legatura cu aceste estimari si ipoteze ar putea rezulta intr-o ajustare viitoare semnificativa asupra valorii contabile a activelor si pasivelor inregistrate. Activele contingente sunt generate, de obicei, de evenimente neplanificate sau neasteptate, care pot sa genereze intrari de beneficii economice In entitate.

Estimarile sunt utilizate pentru inregistrarea provizioanelor si ajustarilor pentru depreciere pentru: clienti incerti, deprecierea stocurilor, deprecierea imobiliarilor corporale si investitiilor imobiliare, amortizare/depreciere si taxe, debitori diversi incerti.

2.5 Continuitatea activitatii

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

Conducerea Societatii considera ca nu exista niciun risc privind asigurarea continuitatii activității, deoarece UNISEM si-a pastrat la acelasi nivel veniturile din chirii, dar are in proprietate terenuri si imobile care inca nu sunt exploatate, care pot genera venituri ca urmare a unor investitii. In cursul anului 2022 societatea a realizat un profit net de 225.151 ron.

2.6 Conversii valutare

Tranzacțiile realizate în valută sunt transformate în lei la rata de schimb valabilă la data tranzacției. Ratele de schimb folosite pentru conversia soldurilor exprimate în valută :

Valuta	31.dec.21	30.dec.22	Variatie
Euro (EUR)	4,9481	4.9474	-0,014%
USD	4,3707	4,6346	6,03%

Activele și pasivele monetare exprimate în valută (disponibilități și alte elemente asimilate, cum sunt depozitele bancare, creanțe și datorii în valută) trebuie evaluate și raportate utilizând cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României valabil la data încheierii fiecărei luni. Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile se înregistrează lunar la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

2.7 Situații comparative

În cazul în care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat și argumentat în notele explicative, fără a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

2.8 Active imobilizate

Activele imobilizate sunt active generatoare de beneficii economice viitoare și detinute pe o perioadă mai mare de un an. Aceste active sunt înregistrate inițial la costul de achiziție. Ulterior recunoașterii, cu excepția terenurilor și construcțiilor, și a investițiilor imobiliare activele imobilizate sunt evaluate la costul de achiziție mai puțin amortizarea cumulată și ajustările cumulate de valoare; terenurile, construcțiile și investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea reevaluată.

La 31.12.2022 au fost reevaluate activele aflate în patrimoniul societății de către un expert evaluator, societatea CROSSPOINT VALUATION SRL, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J40/4377/2006, cod fiscal RO 18484817. Evaluarea a fost făcută de dl. Alexandru Pocatiliu, membru ANEVAR specializările EPI și BM, evaluator autorizat, legitimație nr. 15287, din partea Crosspoint Valuation certificat nr. 0304/2022.

Bazele raportului de evaluare recomandat pentru acest tip de proprietate și pentru scopul înregistrării acestuia în situațiile financiare sunt:

Valoarea de piață, definită ca *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*, conform SEV104, 30.1.

Valoarea justă în accepțiunea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, care este definită în IFRS13 ca *ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării*.

Obiectivul unei măsurători a valorii juste este de a estima prețul la care o poate avea loc o tranzacție ordonată pentru vânzarea unui activ sau a stingerii unei datorii, între participanți la piață, la data măsurătorii și în condițiile de piață curente. Este, astfel, descrisă, uneori, ca o abordare "mark to market" (marcare la piață).

2.8 Active imobilizate (continuare)

Intr-adevar, referintele din IFRS13 referitoare la participantii din piata si vanzare indica cu claritate faptul ca, pentru majoritatea scopurilor practice, conceptul de valoare justa este consecvent celui de valoare de piata, in concluzie, in mod normal, nu ar fi nici o diferenta intre cele doua in ceea ce priveste valorile raportate. (Red Book, VPS7).

Date relevante:

Datele relevante in cazul unei evaluari sunt data evaluarii, data inspectiei proprietatii - unde este cazul - si data raportului de evaluare. In cazul acestui raport, acestea sunt dupa cum urmeaza:

Data evaluarii: 31 decembrie 2022

Data inspectiei: iulie 2022 – ianuarie 2023

Data raportului: 25 ianuarie 2023

Societatea a pus la dispozitia evaluatorului date referitoare la drepturile de proprietate, utilizare, urbanism si altele similare; sau, in anumite cazuri, evaluatorul a strans aceste informatii din surse publice. Evaluatorul a considerat aceste informatii ca fi complete si corecte pentru scopul evaluarii. In cazul in care aceste informatii s-ar fi dovedit a fi incorecte si incomplete, evaluatorul isi rezerva dreptul de a revizui evaluarea in consecinta.

Acolo unde a fost posibil, s-au facut verificari online la Directia Locala de Urbanism referitoare la proprietate si s-a presupus ca toate proiectele urbanistice si propunerile de cai de transport care sunt relevante pentru proprietate au fost revelate.

Documentele puse la dispozitia evaluatorului includ:

acte de proprietate - extrase de carte funciara, contracte de vanzare cumparare, incheieri de intabulare, titluri de proprietate;

Documentatie referitoare la inchiriere - contracte de inchiriere, situatii ale chirasilor;

schite, planuri, documentatie cadastrala

Informatiile de piata (preturi, chirii, randamente, etc.) au fost stranse din diverse surse, cum ar fi portaluri imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro, www.spatii-comerciale.ro, etc.), publicatii periodice (Revista Valoarea, etc.) baze de date interne sau externe (flexMLS), etc. Aceste informatii au fost folosite ca fiind rezonabile si pertinente, dupa ce au fost facute verificari incrucisate referitoare la acuratetea acestora; oricum, in timp ce le-am considerat complete si precise,

Proprietatile au fost inspectate atat la interior, cat si la exterior, acolo unde a fost posibil.

Scopul inspectiei evaluatorului a fost de a constata starea aparenta a proprietatii, fara a apela la ajutorului unui structurist, specialist de mediu, etc., oricum in cazul in care sunt vizibile defecte sau deteriorari care sa ridice suspiciuni referitoare la integritatea structurala, acestea au fost descrise in mod detaliat in raportul de evaluare.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fie puse la dispozitie de catre societate, fie colectate prin mijloace proprii si cu diligenta din surse publice;

Toate informatiile juridice referitoare la proprietate au fost extrase din documentele puse la dispozitie evaluatorului de catre terte parti sau, acolo unde este cazul, au fost colectate de catre evaluator din surse publice, sursa fiind mentionata in raport

2.8 Active imobilizate (continuare)

Se presupune ca dreptul de proprietate este real si tranzactionabil, proprietatea imobiliara fiind evaluata in ansamblul ei, in ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, fara a fi grevata de sarcini, litigii sau interdictii de orice natura. Orice alocari ale valorii pe componente pot fi luate in considerare exclusiv daca sunt fundamentate si descrise in acest raport, oricare alte impartiri fiind considerate irelevante si neangajand in nici un fel responsabilitatea evaluatorului.

Evaluatorul nu a efectuat masuratori ale proprietatii, ci a estimat valoarea acesteia bazandu-se pe suprafata inregistrata in actele puse la dispozitie si anexate in copie. Unde a fost necesar, a folosit mijloace publice pentru a estima fractiuni sau ratii ale proprietatii, indicand acest lucru dupa cum era cazul, in raport. In cazul in care seturi de documente diferite indica date diferite referitoare la aceeasi proprietate, evaluatorul a folosit cea mai recenta sau cea mai relevanta/ pertinenta sursa.

In scopul evaluarii, evaluatorul a presupus ca proprietatea nu a fost contaminata cu substante poluante intr-o masura in care sa-I afecteze valoarea. Oricum, in situatia in care aceasta ipoteza este incorecta, valorile raportate in raport pot fi diminuate in consecinta.

Toate presupunerile, descrierile, calculele, estimarile privitoare la starea proprietatii, bazate pe informatiile de piata si nivelele chiriilor, preturilor, randamentelor si taxelor sunt valabile la data evaluarii si/ sau inspectiei, dupa relevanta;

Nu s-a tinut cont in cuprinsul evaluarii de orice echipamente sau utilaje care nu faceau parte din instalatiile ce deserveau cladirea. Toate echipamentele, utilajele si instalatiile care tin in mod direct sau majoritar de domeniul de activitate al ocupantului au fost excluse in mod specific.

Evaluatorul a folosit urmatoarele ipoteze speciale, asa cum sunt ele definite in Standarde, care constau in:

Presupunerea ca documentele reflecta fidel caracteristicile fizice ale proprietatilor si ca nu exista diferente materiale semnificative intre acestea inregistrurile din documente.

"Raportul de evaluare are la baza si respecta cerintele ultimei editii a Standardelor Nationale de Evaluare (Standardele ANEVAR), editia 2022, publicate de ANEVAR, sub rezerva Ipotezelor si a ipotezelor speciale explicate in raport.

In mod particular, evaluatorul a mentionat in continuare acele standarde si ghiduri de aplicare specifice acestui tip de evaluare:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

In urma efectuării inventarului, comisia de inventariere a propus casarea unor bunuri mobile si imobile ca urmare a degradării si imposibilitatii utilizării acestora.

2.8.1 Imobilizari necorporale

(i) Cheltuieli de constituire

Cheltuielile de constituire sunt capitalizate ca imobilizari corporale

Cheltuielile de constituire sunt amortizate pe o perioada de maximum 5 ani.

(ii) Cheltuieli de dezvoltare

Cheltuielile de dezvoltare generate de aplicarea practica a rezultatelor cercetarii sau a altor cunostinte Intr-un plan sau proiect ce vizeaza productia de materiale, dispozitive, produse, procese, sisteme sau servicii noi sau Imbunatatite substantial, Inainte de Inceperea productiei sau utilizarii comerciale, sunt recunoscute ca imobilizari necorporale si se amortizeaza pe perioada contractului sau pe durata de utilizare. [In cazul In care durata contractului sau durata de utilizare depaseste 5 ani, durata de amortizare a cheltuielilor de dezvoltare nu va depasi 10 ani].

Imobilizarea necorporala generata de dezvoltare (sau faza de dezvoltare a unui proiect intern) se recunoaste daca sunt indeplinite urmatoarele criterii:

- a) este fezabila finalizarea ei din punct de vedere tehnic, astfel Incat sa fie disponibila pentru utilizare sau vanzare;
- b) conducerea intentioneaza sa o finalizeze si sa o utilizeze sau sa o vanda;
- c) exista capacitatea de a o utiliza sau vinde;
- d) poate fi demonstrat modul In care imobilizarea necorporala va genera beneficii economice viitoare probabile;
- e) sunt disponibile resurse tehnice, financiare si de alta natura adecvate pentru a completa dezvoltarea si pentru a utiliza sau vinde imobilizarea necorporala;
- f) pot fi evaluate credibil cheltuielile atribuibile imobilizarii pe perioada dezvoltarii sale.

Cheltuielile de dezvoltare care nu indeplinesc criteriile mentionate anterior sunt trecute pe cheltuieli in momentul in care au loc. Cheltuielile de dezvoltare care au fost trecute pe cheltuieli nu sunt capitalizate in perioadele ulterioare.

(iii) Fond comercial

Fondul comercial reprezinta diferenta dintre costul de achizitie si valoarea justa la data tranzactiei a partii din activele nete achizitionate.

Fondul comercial se recunoaste la cumparare sau fuziune, atunci cand se realizeaza transferul tuturor activelor sau al unei parti din acestea si, dupa caz, si al datoriilor si capitalurilor proprii. Transferul trebuie sa fie In legatura cu o afacere, reprezentata de un ansamblu integrat de activitati si active organizate In scopul obtinerii de beneficii. Inregistrarea activelor si datoriilor primite cu ocazia transferului se realizeaza la valoarea justa determinata prin evaluarea lor individuala.

Fondul comercial se amortizeaza liniar pe o durata de 5 ani. In cazurile exceptionale in care durata de utilizare nu poate fi estimata In mod credibil, fondul comercial se poate amortiza pe maxim 10 ani.

Fondul comercial generat intern nu se recunoaste ca activ.

(iv) Concesiunile, brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si activele similare

Concesiunile, brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si activele similare se Inregistreaza la costul de achizitie sau la valoarea de aport (In aceasta situatie valoarea de aport se asimileaza valorii juste stabilita in baza unui raport de evaluare).

2.8.1 Imobilizari necorporale (continuare)

Concesiunile primite se reflecta ca imobilizari necorporale atunci cand contractul de concesiune stabileste o durata si o valoare determinate pentru concesiune. Amortizarea concesiunii se Inregistreaza pe durata de folosire a acesteia, stabilita conform contractului. [Nota – In cazul in care contractul prevede plata unei chirii / redevente si nu o valoare amortizabila, se reflecta cheltuiala reprezentand chiria/ redeventa fara recunoasterea concesiunii ca o imobilizare necorporala.]

Brevetele, licentele, marcele comerciale si activele similare sunt amortizate folosind metoda liniara pe o perioada intre 1 – 3 ani.

(v) Avansuri si alte imobilizari necorporale

In cadrul avansurilor si altor imobilizari necorporale se Inregistreaza avansurile acordate furnizorilor de imobilizari necorporale, programele informatice create de entitate sau achizitionate de la terti pentru necesitatile proprii de utilizare, precum si alte imobilizari necorporale.

Elementele de natura altor imobilizari necorporale sunt amortizate liniar pe o perioada de 1-3 ani. In cazul programelor informatice achizitionate Impreuna cu licentele de utilizare, daca se poate efectua o separare Intre cele doua active, acestea sunt contabilizate si amortizate separate.

Cheltuielile care permit imobilizarilor necorporale sa genereze beneficii economice viitoare peste performanta prevazuta initial sunt adaugate la costul original al acestora. Aceste cheltuieli sunt capitalizate ca imobilizari necorporale daca nu sunt parte integranta a imobilizarilor corporale.

2.8.2 Imobilizari corporale

Cost/evaluare - Imobilizarile corporale sunt evaluate initial la cost de achizitie.

Categorii de imobilizari care sunt supuse reevaluarii sunt Terenurile, Cladirile, dar si Investitiile Imobiliare.

Amortizarea cumulata la data reevaluarii este eliminata din valoarea contabila bruta a activului si valoarea neta este recalculata la valoarea reevaluată a activului. Cresterile valorilor contabile rezultate in urma reevaluarilor efectuate au fost creditate in rezerva din reevaluare.

Transferul rezervei din reevaluare in rezultatul reportat se realizeaza pe masura ce activul este utilizat. Surplusul din reevaluare inclus in rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct in rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), atunci cand acest surplus reprezinta un castig realizat. Castigul de considera realizat pe masura ce activul este folosit de entitate; valoarea rezervei transferate este diferenta dintre amortizarea calculata pe baza valorii contabile reevaluate si valoarea amortizarii calculate pe baza costului initial al activului. Rezervele din reevaluare se impoziteaza pe masura realizarii.

Valorile juste ale imobilizarilor corporale si a investitiilor imobiliare reevaluate sunt actualizate cu suficienta regularitate (la o periodicitate intre 3-5 ani conform Politicii Contabile), astfel incat valoarea contabila sa nu difere substantial de cea care ar fi determinata folosind valoarea justa la data bilantului. Valorile imobilizarilor astfel determinate in urma reevaluarii sunt amortizate incepand din 1 ianuarie al anului urmator anului in care a avut loc reevaluarea. La data de 31.12.2022 societatea a hotarat reevaluarea Terenurilor, Cladirilor si Investitiilor Imobiliare .

Reevaluarea imobilizarilor corporale se face la valoarea justa de la data bilantului. Valoarea justa se determina pe baza unor evaluari efectuate, de regula, de evaluatori autorizati, potrivit legii.

Daca un element de imobilizare corporala este reevaluat, toate celelalte active din grupa din care face parte trebuiesc reevaluate. Daca nu exista informatii din piata referitoare la valoarea justa, valoarea justa este estimata pe baza fluxurilor nete de numerar sau a costului de inlocuire depreciat. Daca valoarea justa a unei imobilizari corporale nu mai poate fi determinata prin referinta la o piata activa, valoarea activului prezentata in situatia activelor, datoriilor si capitalurilor proprii trebuie sa fie valoarea sa reevaluat la data ultimei reevaluari, din care se scad ajustarile cumulate de valoare.

Costul initial al imobilizarilor corporale consta in pretul de achizitie, incluzand taxele de import sau taxele de achizitie nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obtinerea de autorizatii si alte cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizarii corporale si orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul si in conditiile de functionare.

In costul unei imobilizari corporale sunt incluse si costurile estimate initial cu demontarea si mutarea acesteia la scoaterea din functiune, precum si cu restaurarea amplasamentului pe care este positionata imobilizarea, atunci cand aceste sume pot fi estimate credibil si Societatea are o obligatie legata de demontare, mutare a imobilizarii corporale si de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea si mutarea imobilizarii corporale, precum si cele cu restaurarea amplasamentului se recunosc in valoarea acesteia, in corespondenta cu un cont de provizioane (contul 1513 "Provizioane pentru dezafectare imobilizari corporale si alte actiuni similare legate de acestea").

Cheltuielile ulterioare de intretinere si reparatii

Cheltuielile survenite dupa ce mijlocul fix a fost pus in functiune, cum ar fi reparatiile, intretinerea si costurile administrative, sunt in mod normal inregistrate in situatia veniturilor si cheltuielilor in perioada in care au survenit.

Sunt recunoscute ca o componenta a activului investitiile efectuate la imobilizarile corporale, sub forma cheltuielilor ulterioare. In situatia in care poate fi demonstrat ca aceste cheltuieli reprezinta imbunatatiri semnificative aduse imobilizarilor corporale, care cresc valoarea sau durata de viata a acestora, sau care maresc semnificativ capacitatea de generare a unor beneficii economice viitoare, asteptate a fi obtinute din utilizarea unui element de mijloace fixe peste standardele de performanta initial evaluate, atunci acestea sunt capitalizate in valoarea activului.

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

Inspectiile sau reviziile generale regulate sunt recunoscute ca o componenta a elementului de imobilizari corporale daca sunt respectate criteriile de recunoastere ca activ si daca sunt. In acest caz, valoarea componentei se amortizeaza pe perioada dintre doua inspectii planificate. Costul reviziilor si inspectiilor curente, altele decat cele recunoscute ca o componenta a imobilizarii, reprezinta cheltuieli ale perioadei.

Imobilizarile In curs de executie reprezinta investitiile neterminata efectuate In regie proprie sau In antrepriza. Acestea se evalueaza la costul de productie sau costul de achizitie, dupa caz. Imobilizarile In curs de executie se trec In categoria imobilizarilor finalizate dupa receptia, darea In folosinta sau punerea In functiune a acestora, dupa caz. Costul unei imobilizari corporale construite in regie proprie este determinat folosind aceleasi principii ca si pentru un activ achizitionat.

2.8.3 Investitii imobiliare

Investitiile imobiliare sunt reprezentate de terenuri si cladiri (un teren sau o cladire – ori o parte a unei cladiri – sau ambele) detinuta mai degraba pentru a obtine venituri din chirii sau pentru cresterea valorii capitalului, ori ambele, decat pentru a fi utilizata in producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori in scopuri administrative sau a fi vanduta pe parcursul desfasurarii normale a activitatii.

La data achizitiei Societatea stabileste pe baza politicilor contabile si a rationamentului profesional, care dintre proprietatile imobiliare detinute indeplinesc conditiile pentru a fi incadrate la investitii imobiliare.

Investitiile imobiliare sunt supuse regulilor de evaluare aplicabile imobilizarilor corporale, dupa cum au fost descrise mai sus. Durata de viata a cladirilor incluse in investitii imobiliare este mentionata mai jos la subcapitolul „Amortizarea”.

Transferurile in sau din categoria investitiilor imobiliare sunt facute cand exista o modificare a utilizarii, evidentiata de:

- a) Inceperea/ Incheierea utilizarii de catre Societate (transfer intre categoria investitiilor imobiliare si cea a imobilizarilor corporale);
- b) Inceperea procesului de amenajare in perspectiva vanzarii (transfer din investitii imobiliare in stocuri); sau
- c) Inceperea unui leasing operational (transfer din stocuri in investitii imobiliare).

In cazul in care Societatea decide sa cedeze o investitie imobiliara, cu sau fara amenajari suplimentare, entitatea continua sa trateze proprietatea imobiliara ca investitie imobiliara pana in momentul in care aceasta este scoasa din evidenta.

2.8.4 Amortizarea

Durata de utilizare economica este perioada in care un activ este prevazut a fi disponibil pentru utilizare de catre o entitate. Amortizarea este calculata folosind metoda amortizarii liniare pe intreaga durata de viata a activelor.

Terenurile nu se amortizeaza deoarece se considera ca au o durata de viata indefinita.

Duratele de viata pentru pricipalele categorii de imobilizari corporale sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Tip	Ani
Cladiri	1 - 50
Echipamente tehnologice, aparate de masura si control	1 - 9
Vehicule de transport	1 - 6
Mobilier	1 - 17
Investitii imobiliare – cladiri	1 - 50

Amortizarea se calculeaza incepand cu luna urmatoare punerii in functiune si pana la recuperarea integrala a valorii lor de intrare. Daca o imobilizare corporala complet amortizata mai poate fi folosita, entitatea poate proceda la reevaluarea acesteia. Cu ocazia reevaluarii imobilizarilor corporale, acesteia i se stabilesc o noua durata de viata si o noua durata de utilizare economica, corespunzatoare perioadei estimate a se folosi in continuare.

O modificare semnificativa a condițiilor de utilizare, cum ar fi numărul de schimburi în care este utilizat activul, precum și în cazul efectuării unor investiții sau reparații, altele decât cele determinate de întreținerea zilnică, sau învechirea unei imobilizări corporale poate justifica revizuirea duratei de amortizare. De asemenea, în cazul în care imobilizările corporale sunt trecute în conservare, folosirea lor fiind întreruptă pe o perioadă îndelungată, poate fi justificată revizuirea duratei de amortizare.

2.8.5 Vanzarea/casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt casate sau vândute sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare, atunci când niciun beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

În cazul scoaterii din evidență a unei imobilizări corporale, sunt evidențiate distinct veniturile din vânzare, cheltuielile reprezentând valoarea neamortizată a imobilizării și alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

În scopul prezentării în contul de profit și pierdere, câștigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării unei imobilizări corporale se determină ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta și trebuie prezentate ca valoare netă, ca venituri sau cheltuieli, după caz, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare".

Când Societatea recunoaște în valoarea contabilă a unei imobilizări corporale costul unei înlocuiri parțiale (înlocuirea unei componente), valoarea contabilă a părții înlocuite, cu amortizarea aferentă, este scoasă din evidență.

2.8.6 Deprecierea activelor imobilizate

La încheierea exercitiului financiar, valoarea elementelor de natură activelor imobilizate este pusă de acord cu rezultatele inventarierii. În acest scop, valoarea contabilă netă se compară cu valoarea stabilită pe baza inventarierii, denumită valoare de inventar. Diferențele constatate în minus între valoarea de inventar și valoarea contabilă netă a elementelor de imobilizări se înregistrează în contabilitate pe seama unei amortizări suplimentare, în cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibilă sau se efectuează o ajustare pentru depreciere sau pierdere de valoare, atunci când deprecierea este reversibilă. Valoarea de inventar este stabilită în funcție de utilitatea bunului, starea acestuia și prețul pieței.

Valoarea contabilă a activelor imobilizate este reprezentată de costul de achiziție diminuat cu amortizarea cumulată până la acea dată, precum și cu pierderile cumulate de valoare, iar valoarea contabilă a clădirilor și amenajărilor aferente este reprezentată de valoarea reevaluată.

2.8.7 Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, împrumuturile acordate entităților afiliate, interesele de participare, împrumuturile acordate entităților de care Societatea este legată în virtutea intereselor de participare precum și alte investiții deținute ca imobilizări.

Imobilizările financiare sunt recunoscute în bilanț la costul de achiziție sau la valoarea de aport. Costul de achiziție cuprinde și costurile de tranzacționare. La data bilanțului imobilizările financiare sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare.

Anual, cu ocazia inventarierii, Societatea va analiza necesitatea constituirii ajustarilor pentru pierderile de valoare a imobilizarilor financiare pe baza cotațiilor de pe BVB din ultima zi a fiecarui exercitiu financiar.

Ajustarile pentru pierderile de valoare a actiunilor netranzactionate, se vor determina ca diferenta între valoarea contabilă și valoarea justă stabilită în baza raportului emis de un evaluator extern autorizat. În cazul în care diferenta între valoarea contabilă și valoarea justă stabilită în baza raportului emis de un evaluator extern autorizat este negativă aceasta se înregistrează ca și cheltuielă în contul 6863 „Cheltuieli financiare privind ajustările pentru pierderea de valoare a imobilizarilor financiare”.

2.9 Rezerva din reevaluare

Politica societății este de a recunoaște surplusul din reevaluare pe măsura amortizării rezervelor constituite, respectiv la scoaterea din gestiune a activelor imobilizate. Politica Societății este de a transfera în rezultatul reportat amortizarea surplusului din reevaluare, pe măsura înregistrării acesteia, conform celor menționate mai sus la secțiunea de *Imobilizări corporale*.

Din punct de vedere fiscal, rezervele din reevaluare, constituite după 31 decembrie 2003, au fost impozitate pe măsura amortizării acestora, începând cu data de 1 mai 2009.

2.10 Stocuri

Principalele categorii de stocuri sunt marfuri de natură semintelor (certIFICATE, baza și prebaza), ambalaje de împachetat seminte cu sigla UNISEM și materialelor consumabile – alte ambalaje cu sigla UNISEM.

Costul stocurilor cuprinde toate costurile aferente achiziției și prelucrării, precum și alte costuri suportate pentru a aduce stocurile în formă și în locul în care se găsesc. Reducerile comerciale acordate de furnizori reduc costul de achiziție al stocurilor, dacă acestea mai sunt în gestiune.

La ieșirea din gestiune stocurile se evaluează pe baza metodei FIFO.

La data situațiilor financiare, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă. Valoarea realizabilă netă este prețul de vânzare estimat a fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, mai puțin costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci când este cazul, și costurile estimate necesare vânzării.

Acolo unde este necesar, se fac ajustări pentru deprecierea stocurilor pentru marfurile certificate-expirate, certificate - sub stas, baza și prebaza – sub stas, cu mișcare lentă, degradate, uzate fizic sau moral.

2.11 Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute și înregistrate la suma inițială a facturilor mai puțin ajustările pentru depreciere pentru sumele necolectabile. Ajustările pentru depreciere sunt constituite când există dovezi conform cărora Societatea nu va putea încasa creantele la scadența inițială agreată. Societatea înregistrează ajustări pentru deprecierea creanțelor comerciale în cazul creanțelor neincasate, cu scadența depășită mai mare 365 de zile sau aferente clienților aflați în litigiu sau alte proceduri judiciare (insolvență, faliment).

2.12 Investitii financiare pe termen scurt

Acestea includ depozitele pe termen scurt la banci (mai puțin cele descrise în secțiunea 2.13), și alte investiții pe termen scurt (obligatiuni, acțiuni și alte valori mobiliare achiziționate în vederea realizării unui profit într-un termen scurt).

Costul de achiziție al valorilor mobiliare pe termen scurt care nu sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată, precum și al valorilor mobiliare pe termen lung, include și costurile direct atribuibile achiziției lor conform contractelor încheiate.

Valorile mobiliare pe termen scurt admise la tranzacționare pe o piață reglementată se evaluează la data bilanțului la valoarea de cotare din ultima zi de tranzacționare, iar cele netranzacționate la costul istoric mai puțin eventualele ajustări pentru pierdere de valoare.

2.13 Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar sunt evidențiate în bilanț la cost. Pentru situația fluxului de numerar, numerarul și echivalentele acestuia cuprind numerar în casa, conturi la banci și cecuri și efectele comerciale depuse la banci.

Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni sunt incluse în numerar și echivalente de numerar dacă sunt deținute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt, și nu în scop investitional.

2.14 Datorii

O obligație prezintă a entității care derivă din evenimentele din trecut și a cărei compensare se preconizează să rezulte dintr-o ieșire a unor resurse care reprezintă beneficii economice. Datoriile reprezintă angajamente financiare ale debitorilor cu privire la sume de bani sau bunuri convenite creditorilor și reprezintă surse atrase de unitatea patrimonială la finanțarea activității de exploatare a acesteia.

Obligațiile comerciale sunt înregistrate la cost, care reprezintă valoarea obligației ce va fi plătită în viitor pentru bunurile și serviciile primite, indiferent dacă au fost sau nu facturate către Societate.

O datorie trebuie clasificată pe termen scurt, denumită și datorie curentă, atunci când:

- Se așteaptă să fie decontată în cursul normal al ciclului normal de exploatare al entității, sau
- Este exigibilă în termen de 12 luni de la data bilanțului.

2.15 Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt și lung sunt înregistrate inițial la suma primită. Diferențele dintre sumele primite și valoarea de răscumpărare sunt recunoscute în contul de profit și pierderi pe durata contractului de împrumut.

Onorariile și comisioanele bancare aferente obținerii împrumuturilor pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor înregistrate în avans. Cheltuielile în avans urmează să se recunoască la cheltuieli curente esalonat, pe perioada de rambursare a împrumuturilor respective.

Daca Societatea are un drept neconditionat de a-si amana decontarea imprumuturilor pentru cel putin douasprezece luni dupa finalul perioadei de raportare, atunci datoriile in cauza vor fi clasificate ca datorii pe termen lung. Celelalte imprumuturi vor fi prezentate ca datorii pe termen scurt.

Portiunea pe termen scurt a imprumuturilor pe termen lung este clasificata in "Datorii: Sumele care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an" si inclusa impreuna cu dobanda acumulata la data bilantului contabil in "Sume datorate institutiilor de credit" din cadrul datoriilor curente.

2.16 Contracte de leasing

(1) Contracte de leasing financiar

Contractele de leasing pentru imobiliarile corporale in care Societatea isi asuma toate riscurile si beneficiile aferente proprietatii sunt clasificate ca si contracte de leasing financiar. [Criteriile de clasificare a contractelor de leasing sunt specificate In OMF 1802/20014 art. 213(2)]. Leasing-urile financiare sunt capitalizate la valoarea actualizata estimata a platilor. Fiecare plata este impartita intre elementul de capital si dobanda pentru a se obtine o rata constanta a dobanzii pe durata rambursarii. Sumele datorate sunt incluse in datoriile pe termen scurt sau lung. Elementul de dobanda este trecut in contul de profit si pierdere pe durata contractului. Activele detinute in cadrul contractelor de leasing financiar sunt capitalizate si amortizate pe durata lor de viata utila, pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similare.

(2) Contracte de leasing operational

Contractele de leasing in care o portiune semnificativa a riscurilor si beneficiilor asociate proprietatii sunt retinute de locator sunt clasificate ca si contracte de leasing operational. Platile efectuate in cadrul unui asemenea contract (net de orice stimulente acordate de locator) sunt recunoscute in contul de profit si pierdere pe o baza liniara pe durata contractului.

2.17 Provizioane

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incerta. Provizioanele pentru dezafectare, restructurare, litigii, precum si alte provizioane pentru riscuri si cheltuieli (asa cum sunt prezentate in Sectiunea 4.10, pct.369-391 din OMFP 1802/2014) sunt recunoscute in momentul in care Societatea are o obligatie legala sau implicita generata de un eveniment anterior, cand pentru stingerea obligatiei este probabil sa fie necesara o iesire de resurse si cand poate fi facuta o estimare credibila in ceea ce priveste valoarea obligatiei.

Nu se recunosc provizioane pentru pierderi operationale viitoare.

Societatea constituie provizioane pentru elemente cum sunt:

- litigii, amenzi si penalitati, despagubiri, daune si alte datorii incerte - litigii;
- prime ce urmeaza a se acorda personalului in functie de profitul realizat, potrivit prevederilor legale sau contractuale – bonus de performanta CA;
- alte provizioane – provizioane din neefectuarea concediilor de odihna a salariatilor (conform pct.338,alin.(2) din OMFP 1802/2014).

Provizioanele sunt revizuite la data situatiilor financiare si ajustate pentru a reflecta cea mai buna estimare curenta a Conducerii in aceasta privinta. In cazul in care pentru stingerea unei obligatii nu mai este probabila

o iesire de resurse, provizionul trebuie anulat prin reluare la venituri. Provizioanele se evalueaza inaintea determinarii impozitului pe profit, tratamentul fiscal al acestora fiind cel prevazut de legislatia fiscala.

2.18 Pensii si beneficii ulterioare angajarii

In cadrul activitatii curente pe care o desfasoara, Societatea efectueaza plati catre statul roman in beneficiul angajatilor sai. Toti salariatii societatii sunt inclusi in planul de pensii al statului roman. Societatea nu opereaza nicio alta schema de pensii sau plan de beneficii post-pensionare si, in consecinta, nu are nicio obligatie in ceea ce priveste pensiile.

In plus, Societatea nu are obligatia de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariatii.

2.19 Capital social

Capitalul social compus din actiuni este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a actelor aditionale, dupa caz, ca si a documentelor justificative privind varsamintele de capital. Cheltuielile legate de emiterea instrumentelor de capitaluri proprii sunt reflectate direct in capitalurile proprii in linia Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii.

La rascumpararea actiunilor Societatii, suma platita va diminua capitalurile proprii. Atunci cand aceste actiuni sunt ulterior re-emise, suma primita (net de costurile tranzactiei) este recunoscuta in capitaluri proprii.

Diferentele de curs valutar dintre momentul subscrierii actiunilor si momentul varsarii contravalorii acestora nu reprezinta castiguri sau pierderi legate de emiterea, rascumpararea, vanzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anulara instrumentelor de capitaluri proprii ale entitatii, acestea fiind recunoscute la venituri sau cheltuieli financiare, dupa caz.

2.20 Rezultat reportat

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

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

2.21 Dividende

Dividendele aferente actiunilor ordinare sunt recunoscute în capitalurile proprii în perioada în care sunt declarate.

2.22 Recunoasterea veniturilor

Veniturile înregistrate se refera la veniturile din chirii si/sau drepturi de utilizare a activelor recunoscute pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractelor de inchiriere.

2.22 Recunoasterea veniturilor (continuare)

Stimulentele acordate pentru incheierea unui contract de inchiriere nou sau reinnoit sunt recunoscute drept parte integranta din valoarea neta a contraprestatiei convenite pentru utilizarea activului in regim de leasing, indiferent de natura stimulentei, de forma sau de momentul in care se face plata, reducand astfel veniturile din chirii pe toata durata contractului de leasing, pe o baza liniara.

Veniturile sunt înregistrate în momentul în care riscurile semnificative și avantajele deținării proprietății asupra bunurilor sunt transferate clientului. Sumele reprezentând veniturile nu includ taxele de vânzare (TVA), dar includ discounturile comerciale acordate. Reducerile comerciale acordate ulterior facturării se înregistrează în contul de profit și pierdere ca parte a veniturilor din exploatare, în poziția „reduceri comerciale acordate”.

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

Veniturile din dividende sunt recunoscute ca și venituri în momentul în care se stabilește dreptul legal de a primi aceste sume, respectiv la data aprobării acestora.

Veniturile din dobânzi se recunosc periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente.

Veniturile din redevențe și/sau drepturi de utilizare a activelor se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractului.

În aceste situații financiare, veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea brută. În bilanțul contabil, datoriile și creanțele de la aceiași parteneri sunt prezentate la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

2.23 Impozite și taxe

Societatea înregistrează impozit pe profit curent în conformitate cu legislația română în vigoare la data situațiilor financiare. Cota de impozit aferentă exercitiului financiar curent este de 16%. Datoriile legate de impozite și taxe sunt înregistrate în perioada la care se referă.

2.24 Venituri și cheltuieli financiare

Veniturile financiare cuprind veniturile din dobânzi și venituri din diferențe de curs valutar. Veniturile financiare se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente. Astfel, veniturile din dobânzi se recunosc periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuielile cu dobânda cheltuieli din diferențe de curs valutar și cheltuieli privind sconturile obținute. Toate costurile îndatorării care nu sunt direct atribuibile achiziției, construcției sau producerii activelor cu ciclu lung de fabricație sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, periodic, pe baza contabilitatii de angajamente.

2.25 Erori contabile

Corectarea erorilor semnificative aferente perioadelor de raportare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor perioade.

2.25 Erori contabile (continuare)

In cazul erorilor aferente perioadelor de raportare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Orice impact asupra informatiilor comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, este prezentat in notele explicative si ajustat in rezultatul reportat in timpul anului.

2.26 Evenimente ulterioare bilantului

Evenimentele care apar după data bilanțului pot furniza informații suplimentare referitoare la perioada raportată față de cele cunoscute la data bilanțului. Dacă situațiile financiare anuale nu au fost aprobate, acestea trebuie ajustate pentru a reflecta și informațiile suplimentare. Pentru evenimentele care apar după data depunerii situațiilor financiare se vor înregistra ajustări doar dacă aceste evenimente ulterioare au depășit pragul de semnificație stabilit de Societate conform procedurilor contabile.

2.27 Cifra de afaceri

Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate și de facturat, nete de TVA și rabaturi comerciale, pentru bunuri livrate sau servicii prestate terților.

2.28 Parti afiliate si alte parti legate

In conformitate cu OMF 1802/2014, o entitate este afiliata unei societati daca se afla sub controlul acelei societati.

Controlul exista atunci cand societatea - mama indeplineste unul din urmatoarele criterii:

- a) detine majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;
- b) este actionar sau asociat al unei societati iar majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere ale societatii in cauza, care au indeplinit aceste functii in cursul

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

- i. direct sau indirect, prin una sau mai multe entitati:
 - Controleaza sau este controlata de cealalta entitate ori se afla sub controlul comun al celeilalte entitati (aceasta include societatile-mama, filialele sau filialele membre);
 - Are un interes in respectiva entitate, care ii ofera influenta semnificativa asupra acesteia; sau
 - Detine controlul comun asupra celeilalte entitati;

2.28 Parti afiliate si alte parti legate

- ii. reprezinta o entitate asociata a celeilalte entitati;
- iii. reprezinta o asociere in participatie in care cealalta entitate este asociat;
- iv. reprezinta un membru al personalului-cheie din conducere al entitatii sau al societatii-mama a acesteia;
- v. reprezinta un membru apropiat al familiei persoanei mentionate la lit. i) sau iv);
- vi. reprezinta o entitate care este controlata, controlata in comun sau influentata semnificativ ori pentru care puterea semnificativa de vot intr-o asemenea entitate este data, direct sau indirect, de orice persoana mentionata la lit. iv) sau v); sau
- vii. entitatea reprezinta un plan de beneficii postangajare pentru beneficiul angajatilor celeilalte entitati sau sau pentru angajatii oricarei entitati legata de o asemenea societate.

NOTA 3 Active imobilizate**3.1 Imobilizari necorporale**

Situatia activelor imobilizate neorporale si a amortizarii acestora la data de 31.12.2022:

Valoare de intrare -RON-	Sold la 1 ianuarie 2022	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2022
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	248.522	1.168	228.666	21.024
Imob.necorporale in curs	-	-	-	-
Total	248.552	1.168	228.666	21.024
Amortizare cumulata -RON-	Sold la 1 ianuarie 2022	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2022
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	247.587	1.857	228.666	20.778
Total	247.587	1.857	228.666	20.778
Valoare neta contabila	935	-	-	246

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022****3.2 Imobilizari corporale**

La data de 31 decembrie 2022, a avut loc o reevaluare a terenurilor si cladirilor, din grupa investitiilor imobiliare, apartinand Societatii de catre un expert evaluator, societatea CROSSPOINT VALUATION SRL, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul J40/4377/2006, cod fiscal RO 18484817. Evaluarea a fost facuta de dl. Alexandru Pocatiliu, membru ANEVAR specializarile EPI si BM, evaluator autorizat, legitimatie nr. 15287, din partea Crosspoint Valuation certificat nr. 0304/2022.

Evaluarea activelor corporale si necorporale a fost realizata in conformitate cu OMF 1.802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare si standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR.

Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justa luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata. Miscarile rezervelor reprezentand surplusul din reevaluare realizat la 31 decembrie 2022 sunt prezentate in cadrul notei 6.3 Rezerve din reevaluare.

Din soldul de 8.399.411 lei aferent terenurilor la 31.12.2022, suma de 1.844.391 lei reprezinta de terenul din Soseaua Colentina, nr.426, Sector 2, Bucuresti in suprafata de 1.212 mp este in procedura de intabulare. Societatea detine dreptul de proprietate asupra terenului in baza Certificatului Seria M07 Nr.2076/10.06.1998, emis de Ministerul Agriculturii si Alimentatiei.

La data de 31.12.2022 societatea nu are cunostinta de potentiale probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor sale corporale.

Valoare de intrare	Sold la			Sold la
-RON-	1 ianuarie 2022	Cresteri	Reduceri	31 decembrie 2022
Terenuri	7.897.921	1.054.088	552.598	8.399.411
Constructii	4.480.325	1.302.369	1.901.166	3.881.528
Echipamente tehnologice	1.558.763	3.647	432.645	1.129.765
Aparate masura si control	48.083	10.929	23.210	35.802
Mijloace de transport	583.782	-	295.287	288.495
Mobilier si birotica	348.997	-	134.410	214.587
Investitii imobiliare	30.829.987	15.368.768	8.571.155	37.627.600
Imobilizari corporale in curs	-	-	-	-
Avansuri pentru imob. corp.	-	-	-	-
Total	45.747.858	17.739.802	11.910.472	51.577.188

Amortizare cumulata	Sold la			Sold la
-RON-	1 ianuarie 2022	Amortizare	Cedari	31 decembrie 2022
Constructii	1.151.622	162.073	1.313.695	0
Echipamente tehnologice	1.349.883	43.472	430.286	963.069

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**

Aparate masura si control	37.703	7.394	20.281	24.816
Mijloace de transport	422.862	57.030	295.288	184.604
Mobilier	268.346	27962	94.379	201.929
Investitii imobiliare	3.998.662	937.425	4.936.087	0
Total	7.229.077	1.235.356	7.090.015	1.374.418

Ajustari pentru depreciere -RON-	Sold la 1 ianuarie 2022	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2022
Constructii	663.053	-	68.987	594.066
Echipamente tehnologice	133	-	133	-
Investitii imobiliare	-	-	-	-
Total	663.186	-	69.120	594.066

Valoare neta contabila	37.855.594	16.504.446	4.751.336	49.608.703
-------------------------------	-------------------	-------------------	------------------	-------------------

In cursul anului 2022 s-a efectuat o reclasificare a unor mijloace fixe din categoria echipamentelor tehnologice ca apartinand constructiilor sau investitiile imobiliare si din categoria constructiilor ca apartinand echipamentelor tehnologice, ca urmare a reclasificarii de catre evaluator, avand in vedere ca faceau parte integranta din constructiile evaluate. Transferurile in contul 212 „Constructii” au fost in suma de 3.118,26 lei, in contul 215 „Investitii imobiliare” au fost in valoare de 44.970,33 si in contul 213 „Echipamente tehnologice” in valoare de 5.300 ron. Cu aceasta ocazie a fost transferata si amortizarea Echipamentelor tehnologice din contul din contul 2813 in contul 2812 in suma de 3.118,26, din contul 2813 in contul 2815 in suma de 10.339,39.

In luna noiembrie 2021 societatea a achizitionat in baza unui contract de leasing financiar un autoturism marca Volkswagen Passat in valoare de 161.802 lei.

In cursul anului 2022, Societatea a vandut urmatoarele imobilizari corporale:

- 1 autoutilitara IVECO;
- 1 autoturism Skoda Octavia;
- 1 motostivuator Triplex;
- 1 motostivuator Komatsu.
- Activul Botosani – situat in Calea Nationala numarul 37, jud. Botosani
- Activul Targul Mures – situat in Strada Aeroportului numarul 1, jud. Mures

3.3 Imobilizari financiare

-RON-	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022
Titluri de participare Piata de Gros	21.680	21.680
Titluri de participare Casa de Bucovina	9.197	9.197
Ajustari pentru depreciere titluri de participare	(28.070)	(28.070)
Alte creante imobilizate – garantii	49.033	43.974
Ajustari alte creante imobilizate	-	-
-Total	79.909	74.850

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022****3.3 Imobilizari financiare (continuare)**

Imobilizarile financiare in sold la 31 decembrie 2022 reprezinta, in principal, actiunile detinute de societate la Piata de Gros si Casa de Bucovina, precum si garantii comerciale aferente contractelor incheiate cu furnizorii de energie electrica, telefonie, marfa si a contractelor de inchiriere.

NOTA 4 Active circulante**4.1 Stocuri**

La 31.12.2022 societatea detine urmatoarele stocuri, comparativ cu 31.12.2021:

Nr. crt.	Denumire stoc	Sold la 31.12.2021	Intrari	Iesiri	Sold la 31.12.2022
1	Materii prime	12.773	-	-	12,773
2	Materiale consumabile	156.102	-	-	156,102
3	Ambalaje	8.358	-	-	8,358
4	Obiecte de inventar	-	-	-	-
5	Ajustari pentru depreciere materii prime	(12,773)	-	-	(12,773)
6	Ajustari pentru depreciere materiale consumabile	(156,102)	-	-	(156,102)
7	Ajustari pentru depreciere ambalaje	(8.358)	-	-	(8,358)
Total Rd.26 din Bilant		-	-	-	(0)
8	Productia in curs de executie	-	-	-	-
9	Provizioane pentru productia in curs	-	-	-	-
Total Rd.27 din Bilant		-	-	-	-
10	Produse finite	-	-	-	-
11	Produse reziduale	-	-	-	-
12	Marfuri	1.865.645	-	13.163	1.852.482
13	Marfuri la terti	-	-	-	-
14	Ajustari pentru depreciere marfuri	(1,809,463)	-	24,094	(1,785,369)
Total Rd.28 din Bilant		56.181	-	10.931	67.113
15	Avansuri pentru cumparari de stocuri	283	66	349	-
16	Ajusari pentru depreciere avansuri pentru stocuri	-	-	-	-
TOTAL - Rd.29 din bilant		283	66	349	-
Total stocuri Rd. 30 Bilant		56.464	66	10.582	67.113

Ca urmare a reorganizarii activitatii Societatea a transferat toate stocurile existente la punctele de lucru din tara, la punctul de lucru din Silistea Snagovului, Judetul Ilfov. Principala categorie de stocuri existente o marfurile de natura semintelor (certificate, baza si prebaza), fertilizatori, ingrasaminte, ambalaje de impachetat cu sigla UNISEM si materialelor consumabile – alte ambalaje cu sigla UNISEM.

Ca urmare a inventarierii Societatea a reluat pe venituri, in exercitiul financiar curent, ajustari pentru deprecierea marfurilor expirate, degradate, cu un grad de germinatie scazut – sub stas si cu miscare lenta in valoare de 24.094 lei, astfel la 31.12.2021 ajustarea pentru deprecierea marfurilor este in suma de 1.785.369 lei. Stocul ramas neajustat reprezinta seminte baza si prebaza ce pot fi valorificate in anul urmator.

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022****4.2 Creante**

La 31 decembrie 2022, societatea nu detine creante cu exigibilitate peste 1 ani, in afara de celorl provizionate.

Creante	Sold	Sold	Termen de lichiditate		
	31.12.2021	31.12.2022	sub 1 an	peste 1 an	
	0	1	2=3+4	3	4
Creante comerciale, din care:					
Furnizori debitori	66	-	-	-	-
Cienti	1.923.811	1.864.014	1.864.014		
Ajustări pentru deprecierea creanțelor	(1.374.573)	(1.633.538)	(1.633.538)		
Subtotal Rd. 31 din Bilant	549.304	230.477	230.477		-
Alte creante, din care:					
TVA neexigibila	6.490	10.596	10.596		
Alte creante in legatura cu personalul	102.125	111.090	111.090		
Alte creante in curs de clarificare	9.293	0	0		
Alte creante privind bugetul statului	2.454	0	0		
Debitori diversi	186.560	114,776	114.776		
Ajustări pentru deprecierea creanțelor - debitori diverși	(186.560)	(114.776)	(114.776)		
Dobanzi de incasat	0	173.875	173.875		
Subtotal Rd. 34 din Bilant	120.362	295.562	295.561		
TOTAL Rd. 37 din Bilant	669.666	526.038	526.038		

Creantele sunt evaluate la valoarea estimata a fi recuperabila, dupa ce s-au constituit ajustari pentru depreciere pentru creante incerte sau in litigiu. Pentru clientii incerti s-a făcut o estimare bazata pe analiza tuturor sumelor restante aflate in sold la sfarsitul anului, mai vechi de 365 zile.

In anului 2022, Societatea a inregistrat ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale pentru clientii cu care Societatea are deschise dosare de litigii, in suma de 371.913 lei.

Creantele din debitori diversi in suma de 114.776 RON la 31 decembrie 2022 (2021: 186.560 RON) sunt generate, in principal de: lipsa din gestiune de la fosta sucursala Vrancea. Pentru aceste sume, a caror recuperare este incerta, Societatea are constituite ajustari pentru deprecierea debitorilor diversi in suma de 114.776 RON (2021: 114,776 RON). Ca urmare a incasarilor din cursul anului, Societatea a reluat la venituri ajustarile pentru deprecierea creantelor constituite in precedent, in suma de 71.784 lei.

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022****4.3 Casa și conturi la bănci**

La 31 Decembrie 2022 Societatea are conturi deschise la trei bănci, Banca Transilvania, PROCredit Bank și RAIFFEISEZ Bank.

-RON-	31-dec-2021	31-dec-2022
Conturi la bănci în lei	3.559.090	6.807.741
Conturi la bănci în valută	113	113
Numerar în casierie	47.101	26.652
Avansuri spre decontare	710	6.149
TOTAL	3.607.014	6.840.655

La PROCredit Bank se regăsesc deschise cinci conturi de depozit care la sfârșitul anului 2022 însumau 6.480.000 Lei. Cele două depozite sunt purtătoare de dobândă și au scadență în exercitiul financiar următor, astfel:

Produce	Data constituirii	Data scadentei	Sold la 31.12.2021	Procent Dobândă	Dobândă calculată și nevirată
DEPOZIT PROCREDIT	01.07.2022	03.01.2023	2.740.000	7%	96.688,22
DEPOZIT PROCREDIT	01.07.2022	03.01.2023	1.000.000	7%	35.287,67
DEPOZIT PROCREDIT	28.09.2022	28.03.2023	600.000	7,6%	11.868,49
DEPOZIT PROCREDIT	06.10.2022	06.04.2023	1.340.000	8,1%	25.871,18
DEPOZIT PROCREDIT	06.12.2022	06.03.2023	800.000	7,3%	4.160
			6.480.000		173.875,56

NOTA 5 Datorii

La 31 decembrie 2022, următoarele datorii aveau exigibilitate peste 5 ani:

Datorii	Sold		Termen de exigibilitate	
	31.12.2021	31.12.2022	Sub 1 an	1 - 5 ani
0	1	2=3+4	3	4
Efecte de plată	-	-		
Clienți creditori	14.915	-	-	
Subtotal Rd. 47+49 Bilant	14.915	-	-	-
Furnizori	27.544	22.434	22.434	
Furnizori facturi nesosite	1.054	-	-	
Subtotal Rd. 48+59 Bilant	28.599	22.434	22.434	-
Dividende de plată	1.155.488	1,155,488	1,155,488	
Impozit pe profit	48.659	384.960	384.960	
Garantii de bună executie	371.233	394.010	394.659	

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

Leasing financiar	103.169	78.628	25.462	53.166
TVA de plata si Neexigibila	37.182	38.270	38.270	
Salarii si datorii salariale	66.256	60.415	60.415	
Alte impozite,taxe,fonduri speciale	15.751	39.581	39.581	
Alte Operatiuni in curs de clarificare	62.206	5.149	5.149	
Subtotal Rd. 52+63 Bilant	1.781.305	2.156.501	2.103.336	53.166
TOTAL GENERAL Rd.53+64	1.903.458	2.178.935	2.125.769	53.166

In cursul anului 2021 societatea a contractat un leasing financiar, pe o perioada de 3 ani, pentru achizitionarea unui autoturism.

Ca urmare a Hotararii AGOA din data de 22.04.2021 Societatea a repartizat in exercitiul financiar 2021 dividende brute in suma de 8.308.014 lei (1.559.973 lei reprezentand profitul anului 2020 dupa constituirea rezervei legale in suma de 85.868 lei si 6.748.041 lei reprezentand rezultatul reportat din anii precedenti – profit constituit prin capitalizarea rezervei din reevaluare) la care s-a declarat si platit un impozit in suma totala de 71.652 lei. Dividendele platite in 2021 au fost in suma de 7.080.874 lei, ramanad de plata 1.155.488 lei.

NOTA 6 Capitaluri

6.1 Capital social

La 31 decembrie 2022, capitalul social al societatii era de 7.892.613 RON divizat in 78.926.129 actiuni nominative cu o valoare nominala de 0,1 RON. Toate actiunile sunt comune, au fost subscribe si sunt platite integral pana la 31 decembrie 2022. Toate actiunile au acelasi drept de vot si au o valoare nominala de 0.1 lei/actiune (31 decembrie 2021: 0.1 lei/actiune). In perioada 1 ianuarie 2022 – 31 decembrie 2022 nu au fost modificari ale capitalului social, iar structura actionariatului nu s-a modificat.

Structura actionariatului la 31 decembrie 2022 a fost urmatoarea:

Aționari persoane juridice	Număr de acțiuni	Valoare	%
S.I.F. MUNTENIA S.A.	60.701.527	6.070.153	76,91
ACȚIONARI PERSOANE FIZICE	13.198.558	1.319.856	16,72
ACȚIONARI PERSOANE JURIDICE	408.758	40.876	0,52
MAAP-ADS	4.617.286	461.728	5,85
TOTAL	78.926.129	7.892.613	100

6.2 Alte rezerve

Cuprind alte rezerve constituite conform prevederilor legale in vigoare.La 31 decembrie 2022, Societatea are constituita la alte rezerve o suma de 1.859.893 RON, reprezentand repartizari ale profitului anilor precedenti (31.12.2021: 1.859.893 RON).

6.3 Rezerva legala

Conform cerintelor legale, Societatea constituie rezerve legale in quantum de 5% din profitul inregistrat pana la nivelul de 20% din capitalul social. Valoarea rezervei legale la data de 31 decembrie 2022 este de 666.507 lei (31 decembrie 2021: 634.600 lei). In exercitiul financiar curent s-a constituit rezerva legala in valoare de 31.907 ron . Rezervele legale nu pot fi distribuite catre actionari.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

6.3 Rezerva din reevaluare

Aceste rezerve cuprind modificările nete cumulate ale valorilor juste ale terenurilor, cladirilor, construcțiilor speciale și investițiilor imobiliare pentru care valoarea justă a acestora este mai mare decât costul istoric.

În 2022 Societatea a transferat în contul 1175 „Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare” o sumă de 2.105.688 lei compusă din:

- 703.417 lei reprezentând rezerva din reevaluare realizată pe măsura ce activelor utilizate;
- 972.514 lei reprezentând rezerva din reevaluare aferentă activelor vândute în 2022.
- 429.757 lei reprezentând diferențe provenind din corecții aferente bunurilor vândute în perioada 2016 - 2021

La 31.12.2022 este în sumă de 42.544.992 RON comparativ cu soldul la 31 decembrie 2021 în sumă de 30.273.223 RON.

6.4 Rezultatul reportat și Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare

Rezultatul reportat reprezintă profitul nerepartizat, respectiv pierderea neacoperită din exercitiile financiare precedente. Profitul reportat urmează să se repartizeze pe destinații în exercitiile financiare următoare, iar pierderea reportată urmează să se acopere din profitul exercitiilor următoare, din rezerve sau din capitalul social, potrivit hotărârii AGA.

La 31.12.2022 rezultatul reportat în sumă de 1.781.037 lei provenit din surplusul realizat din rezerve din reevaluare – contul 1175 în sumă de 3.425.617 ron comparativ cu soldul la 31.12.2021: 1.319.928 RON și soldul debitor al contului 1171 în sumă de 1.644.579 ron, provenind din pierderea anului 2021 comparativ cu soldul la 31.12.2021: 590 ron

NOTA 7- Contul de profit și pierdere

7.1 Venituri din exploatare

Cifra de Afaceri

După punerea în aplicare a deciziei de reorganizare prin renunțarea în integralitate a activității de producție, ambalare, reambalare și comercializare produse agricole, s-a observat o scădere semnificativă a veniturilor din vânzarea marfurilor de la 113.396 lei în 2021, la un venit de 8.996 lei în exercitiul financiar 2022.

Descriere venituri	31-Dec-21	31-Dec-22	Variatie	%
Venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii	2.797.720	2.766.812	(30.908)	-1%
Venituri din vânzarea mărfurilor	113.396	8.996	(104.400)	-92%
Venituri din activități diverse	6.467	12.600	6.133	95%
Venituri din servicii prestate	414	0	(414)	-100%
Venituri din vânzarea produselor finite, produselor agricole și a activelor biologice de natura stocurilor	12.863	0	(12,863)	-100%
Venituri din vânzarea produselor reziduale	-	2.716	2.716	100%
TOTAL CIFRA DE AFACERI	2.930.860	2.791.125	(139.736)	

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022****7.1 Venituri din exploatare (continuare)***Alte venituri din exploatare*

	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Venituri din cedarea imobiliarilor corporale	435.531	2.292.595
Alte venituri din exploatare	160.366	10.493
Venituri din despagubiri si amenzi	-	2.699
Total alte venituri din exploatare	595.897	2.305.787

7.2 Analiza rezultatului din exploatare

-RON-	2021	2022
1. Cifra de afaceri neta	2.930.860	2.791.125
2. Costul bunurilor si al serviciilor prestate (3+4+5)	155.148	52.509
3. Cheltuieli materii prime, consumabile	71.986	42.293
4. Reduceri comerciale primite	-	-
5. Cheltuieli privind marfurile	83.162	10.216
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri (1-2)	2.775.712	2.738.616
7. Cheltuieli generale de administrare	1.118.699	864.804
8. Alte cheltuieli de exploatare	3.853.019	3.044.323
9. Alte venituri din exploatare	595.897	1.589.914
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	(1.622.858)	419.403

La 31 decembrie 2022, Societatea a înregistrat un profit de 419.403 LEI în comparație cu anul 2021 – pierdere de 1.622.858 RON.

7.3 Cheltuieli cu personalul si managementul societatii

În cursul anului 2022, numărul mediu de salariați ai Societății a fost de 4, față de 9 înregistrat în anul precedent. Cheltuielile salariale ale societății în anii 2021 și 2022 au fost următoarele:

	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Cheltuielile cu salariile personalului permanent	562.136	464.553
Cheltuieli cu colaboratorii - contracte mandat	286.413	343.763
Cheltuieli cu contribuția asiguratorie de muncă	21.192	18.187
Alte cheltuieli cu priv.asis.si protectia soc.	-	7.351
Total cheltuieli cu personalul	869.745	833.854

Conducerea Societății a fost asigurată, la sfârșitul exercițiilor financiare încheiate la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021, de trei membri ai Consiliului de Administrație, respectiv de Directorul General al Societății. Remuneratia membrilor Consiliului de administrație pentru mandatul exercitat aferent anului 2022 a fost de 61.632 RON, față de cel aferent anului 2021, de 61.632 RON. Remuneratia conducerii executive a societății a fost de 282.131 RON la 31 decembrie 2022, respectiv de 224.781 RON la 31 decembrie 2021.

Societatea nu a acordat avansuri de natura salarială sau credite directorilor sau administratorilor în cursul exercițiului curent sau anterior. Mai mult, societatea nu și-a asumat nici un fel de obligații în numele directorilor sau administratorilor în cursul exercițiului curent sau anterior. Toți angajații sunt membri ai

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

fondului de pensie al statului roman, societatea neavand obligatii de plata fata de alte fonduri de pensii (private).

7.4 Cheltuieli privind prestațiile externe

In tabelul de mai jos sunt detaliate cheltuielile privind prestațiile externe pentru perioadele incheiate la 31 decembrie 2022 si 31 decembrie 2021, dupa natura acestora:

	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	5.987	508
Cheltuieli cu redeventele si chiriile	36.496	21.636
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	10.536	8.502
Cheltuieli cu primele de asigurare	4.470	14.499
Cheltuieli cu comisioanele si onorariile	4.206	19.261
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	18.742	20.306
Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	16.918	10.175
Cheltuieli cu detasari, deplasari si transferari	682	883
Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	2.710	3.946
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	328.095	346.343
Total cheltuieli privind prestațiile externe	428.843	446.059

Cheltuielile cu serviciile executate de terti in anul 2022 includ servicii de paza, salubritate si alte servicii legate de intretinerea spatiilor aflate in proprietatea UNISEM, obtinere autorizatii, servicii audit, servicii expertiza contabila, servicii evaluare bunuri imobile, servicii cadastrale si topografice, mentenanta.

7.5 Rezultatul financiar

	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Venituri financiare		
Venituri din dobanzi bancare	144.475	224.131
Venituri din interese de participare	-	-
Venituri din diferente de curs valutar	2	-
Total venituri financiare	144.477	224.131
Cheltuieli financiare		
Cheltuieli privind dobanzile	334	4.227
Alte cheltuieli financiare	1.649	1.166
Ajustari de valoare imobilizari financiare - net	57	-
Cheltuieli din diferente de curs valutar	-	-
Total cheltuieli financiare	2.040	5.393
Profitul/(pierderea financiara)	142.437	218.738

7.6 Impozitul pe profit

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022, Societatea a inregistrat un profit brut in valoare de 638.141 de RON, respectiv un profit net in valoare de 225.151 ron

Societatea a inregistrat urmatoarele elemente similare veniturilor in suma de 2.105.688 lei:

- Surplus din reevaluare la vanzarea imobilelor din str. Calea Nationala nr 37 jud. Botosani si si din str. Aeroportului nr 1, localitatea Mures, jud. Targu Mures – 972.514 ron

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**

- Rezerve din reevaluare – 703.417
- Diferente din corectii rezerve din reevaluare active vandute in perioada 2016 - 2021 – 429.757 ron

7.6 Impozitul pe profit (continuare)

Societatea a inregistrat un profit contabil in valoare de 638.141 ron. Astfel rezerva legala constituita a s-a calculat prin aplicarea a 5% asupra profitului contabil, rezultand o rezerva legala in suma de 31.907 ron

Societatea a reluat pe venituri anularea ajustarii pentru clientii incerci si debitorii diversi incasati in cursul anului 2022, in valoare de 298.790

Si urmatoarele cheltuieli nedeductibile in valoare de 1.929.616 ron

- Cheltuieli cu provizioanele – 185.956 ron
- Amortizare contabila – 1.154.287 ron
- Cheltuieli impozit profit – 412.990 ron
- Cheltuieli dobanzi amenzi penalitati – 14.560 ron
- Alte cheltuieli nedeductibile (piese de schimb, prime de asigurare, protocol, diferenta din reevaluare, combustibil) – 161.822 ron

Reconcilierea dintre rezultatul fiscal si cel contabil este prezentata in continuare:

	<u>31 decembrie</u> <u>2021</u>	<u>31 decembrie</u> <u>2022</u>
Venituri totale	3.719.213	5.619.832
Cheltuieli totale	5.368.663	5.394.682
Profit net/Pierdere	(1.649.450)	225.151
Elemente similare veniturilor	901.620	2.105.688
Deduceri	1.210.369	1.484.984
Venituri din provizioane	76.364	298.790
Amortizare fiscala	1.210.369	1.154.287
Rezerva legala	-	31.907
Cheltuieli nedeductibile	3.237.101	1.929.616
Profit/(pierdere) fiscala	1.202.537	2.775.470
Pierderi fiscale din anii precedenti	-	-
Profit impozabil	1.202.537	2.775.470
Impozit pe profit cu cota 16 %	192.406	444.075
Reduceri impozit pe profit pentru sponsorizari	25.500	-
Impozitul pe profit in situatiile financiare	166.906	444.075
Reducere 2% impozit profit OUG 153/2020	3.338	31.085
Impozit pe profit in situatiile financiare	163.568	412.990

NOTA 8 - Indicatori de performanta economica

I. Indicatori de lichiditate	2021	2022
Active curente (A)	4.333.144	7.433.806
Datorii curente (B)	1.824.821	2.125.770
Rata lichiditatii generale	2,37	3,49
Active curente (A)	4.333.144	7.433.806
Stocuri (B)	56.464	67.113
Obligatii curente (C)	1.824.821	2.125.770
Rata rapida a lichiditatii (testul acid)	2,34	3,46
II. Indicatori de risc		
Capital imprumutat – imprumuturi peste un an(A)	78.639	53.166
Capital propriu (B)	40.335.678	54.938.286
Gradul de indatorare	0,19	0,09
III. Indicatori de profitabilitate		
Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit (A)	(1.480.087)	638.141
Capital angajat (B)	40.414.317	54.991.452
Rentabilitatea capitalului angajat	-3,66	1,16
Rezultatul din exploatare (A)	(1.622.859)	419.403
Venituri din exploatare (B)	3.498.372	4.381.039
Marja bruta din vanzari	-46,39	9,57
IV. Indicatori de activitate		
Cifra de afaceri	2.930.860	2.791.125
Active imobilizate	37.908.370	49.655.731
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,08	0,06
Cifra de afaceri	2.930.860	2.791.125
Active totale	42.259.980	57.117.222
Viteza de rotatie a activelor totale	0,07	0,05
Creante comerciale medii (A)	386.721	389.890
Rulaj debitor clienti (B) 2021 / Cifra de afaceri – 2022	2.930.860	2.791.125
Perioada incasarii clientilor	48	51
Stocuri medii (A)	664.970	61.788
Rulaj creditor stocuri (B) 2021/ Costul vanzarilor 2022	5.121.230	3.961.636
Perioada imobilizarii stocurilor	47	6
Datorii comerciale medii (A)	48.013	25.517
Rulaj creditor furnizori (B)	1.215.129	1.370.608
Perioada achitarii furnizorilor	14	7

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022****NOTA 9 Alte informatii****9.1 Parti afiliate**

Societatea se afla in relatii de afiliere cu urmatoarele societati, membre ale aceluiasi grup:

Nume societate	Natura relatiei	Tip tranzactii	Sediu social
SIF Muntenia SA	Actionar majoritar	Distributie Dividende	Bucuresti
MAAP-ADS	Actionar	Distributie Dividende	Bucuresti
Germina Agribusiness S.A.	Actionar majoritar comun	Vanzari si achizitii produse	Bucuresti
Voluthema Property Developer S.A.	Actionar majoritar comun	Inchiriere spatii birouri	Bucuresti
SC FIROS S.A.	Actionar majoritar comun	Producerea si comercializarea mat. de constructi	Bucuresti
Bucur S.A.	Actionar majoritar comun	Comercializare produse alimentare si nealimentare, inchiriere spatii comerciale si de depozitare	Bucuresti
CI-CO S.A.	Actionar majoritar comun	Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate	Bucuresti
FRGCIP – IFN S.A.	Actionar majoritar comun	Servicii finantare	Bucuresti
ICPE SA	Actionar Majoritar comun		Bucuresti
Casa de Bucovina- Club de Munte	Actionar majoritar comun	Detinere titluri de participare	Gura Humorului-Suceava

Sume datorate si de primit de la entitatile afiliate, precum si tranzactiile cu acestea pe parcursul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2022 si 31 decembrie 2021 sunt prezentate mai jos:

DATORII

Nume societate	SOLD 31.12.2021	SOLD 31.12.2022
Germina Agribusiness S.A.	-	-
Voluthema Property Developer S.A.	-	-
S.C. Firos S.A.	-	-
Bucur S.A.	-	-
CI-CO S.A.	-	-
FRGCIP – IFN S.A.	-	-
ICPE SA	-	-
CREANTE		
Nume societate	SOLD 31.12.2020	SOLD 31.12.2021
Germina Agribusiness S.A.	-	-
Voluthema Property Developer S.A.	-	-

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

S.C. Firos S.A.	-	-
Bucur S.A.	-	-
CI-CO S.A.	-	-
FRGCIP – IFN S.A.	-	-
ICPE SA	-	-

VANZARI

Nume societate	2021	2022
Germina Agribusiness S.A.	-	19.617
Voluthema Property Developer S.A.	-	-
S.C. Firos S.A.	-	-
Bucur S.A.	-	-
CI-CO S.A.	-	-
Semrom Oltenia	-	-
FRGCIP – IFN S.A.	-	-
ICPE SA	-	79.506

CUMPARARI

Nume societate	2021	2022
Germina Agribusiness S.A.	-	605
Voluthema Property Developer S.A.	-	-
S.C. Firos S.A.	-	-
Bucur S.A.	-	-
CI-CO S.A.	-	-
ICPE SA	8.003	18.947
SAI Muntenia	2.818	-
FRGCIP – IFN S.A.	29.806	-

9.2 Auditori

Auditorul financiar al Societatii in anul 2022 este SFAI Consultor Audit SRL. Societatea are incheiat contract de audit financiar cu SFAI Consultor Audit SRL pentru anii 2021-2022. SFAI Consultor Audit SRL nu a prestat alte servicii care nu sunt de audit in anul 2022.

9.3 Venituri si cheltuieli exceptionale

Nu sunt evenimente majore de raportat pana la aceasta data.

9.4 Evenimente ulterioare datei bilantului

In contextul situatiei generate razboiul din Ucraina, cresterea preturilor la carburanti si energie electrica, inflatie, Societatea a realizat propria evaluare cu privire la efectele pe care aceasta le are asupra activitatii desfasurate, analizand incertitudinile si riscurile la care este expusa societatea. Ariile majore care au fost analizate si asupra carora s-au luat masuri in vederea reducerii impactului asupra derularii activitatii societatii au fost: angajati, analiza cererii de produse si servicii, contracte de onorat, aprovizionare, angajamente financiare, efectul masurilor fiscale anuntate sau preconizate si evaluarea castigurilor viitoare.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

9.4 Evenimente ulterioare datei bilantului (continuare)

La acest moment contextul războiului din Ucraina nu poate afecta în mod direct activitatea societății UNISEM S.A., deoarece nu avem legături comerciale cu alte țări. Totuși, la fel ca majoritatea activităților din țara noastră estimăm ca vom fi afectați de creșterea preturilor cu utilitățile și a combustibililor.

Impactul războiului din țara vecină nu va fi mare, pentru că activitatea de vânzare a semințelor a fost reorganizată cu ocazia Pandemiei COVID-19, fiind concentrată în prezent doar în punctul de lucru de la Siliștea Snagovului, restul centrelor de desfacere din toată țara fiind închise. Astfel, vom putea gestiona mai bine riscurile legate de diferiți factori imprevizibili cu care societatea se poate confrunta pe viitor, atât pierderi cât și castiguri.

Referitor la acoperirea costului cu utilitățile chiriașilor există două strategii ce vor diminua riscurile legate de creșterea ratei inflației: clienții pot profita de prețurile negociate la nivel național cu furnizorii de utilități urman a refacura aceste costuri, sau aceștia să-și negocieze propriile prețuri și încheierea contractelor direct cu furnizorii de utilități. Vom continua dezvoltarea segmentului de închiriere spații, mai ales pentru zonele industriale pentru care piața este deja în creștere.

Un alt risc, ar fi legat de majorarea prețurilor pentru materialele de construcții în vederea îmbunătățirii spațiilor imobiliare date în chirie, însă societatea a optat ca să-și strategie ca investițiile în spațiile închiriate vor fi făcute de către chiriașilor, doar cu aprobarea și sub coordonarea Societății, urmând ca aceștia să primească anumite facilități sau stimulente.

9.4 Litigii

Societatea are deschis mai multe proceduri de recuperare a creanțelor comerciale. Acestea se află în diverse stadii de judecare. Societatea a constituit ajustări de valoare pentru toate aceste creanțe aflate în litigiu.

NOTA 10: CONTINGENTE

10.1 Impozitarea

Legislația fiscală românească prevede norme detaliate și complexe și a suferit diverse modificări în ultimii ani. Interpretarea textului de lege și implementarea practică a procedurilor fiscale poate varia și există un risc ca anumite tranzacții să fie diferite interpretate de autoritățile fiscale și de către Societate.

Guvernul român are un număr de agenții care sunt autorizate să efectueze controale fiscale ale Societăților care operează în România. Aceste verificări sunt similare ca natură cu verificările efectuate de autoritățile fiscale din numeroase țări dar se pot extinde și asupra anumitor aspecte legale aplicabile. Este posibil ca Societatea să fie supusă anumitor controale fiscale urmând a modificărilor legislative periodice.

Societatea consideră că și-a achitat la timp și în totalitate toate taxele, impozitele, penalitățile și dobânzile penalizatoare, în măsura în care este cazul. Autoritățile fiscale române au efectuat controale referitor la calculul impozitului pe profit până la data de 26.09.2005. În România, exercitiul fiscal rămâne deschis pentru verificări o perioadă de 5 ani.

10.2 Pretul de transfer

Legislația fiscală din România include "valoarea de piață", în conformitate cu care tranzacțiile cu partile afiliate ar trebui să fie efectuate la valoarea de piață.

10.2 Pretul de transfer (continuare)

Contribuabilii locali care efectueaza tranzactii cu partile afiliate trebuie sa pregateasca si sa puna la dispozitia autoritatilor fiscale romane, la cererea acestora, dosarul de documentare a preturilor de transfer in termenul acordat de catre autoritatile (contribuabilii mari, care efectueaza tranzactii cu partile afiliate care depasesc limitele stabilite prin lege sunt obligati pentru a pregati dosarul preturilor de transfer pe o baza anuala incepand cu operatiunile de referinta pana in 2017) .

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

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

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

10.3 Riscuri financiare

Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca societatea sa suporte o pierdere financiara ca urmare a neindeplinirii obligatiilor contractuale de catre un client iar acest risc rezulta In principal din creantele comerciale ale Societatii.

Politica Societatii este ca toti clientii care doresc sa desfasoare relatii comerciale in conditii de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Mai mult decat atat, soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o expunere nesemnificativa a Societatii la riscul unor creante neincasabile.

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul Societatii de a intampina dificultati in indeplinirea obligatiilor asociate datoriilor financiare care sunt decontate in numerar sau prin transferul altui activ financiar.

Abordarea societatii in administrarea lichiditatii consta in asigurarea, pe cat de mult posibil, ca va dispune mereu de lichiditati suficiente pentru a-si achita obligatiile scadente, atat in conditii normale cat si in conditii de stres, fara a suporta pierderi inacceptabile sau de a pune in pericol reputatia societatii.

In general, societatea, se asigura ca dispune de numerar suficient pentru acoperirea cheltuielilor operationale.

Riscul de piata

Riscul de piata este riscul ca variatia preturilor pietei, cum ar fi cursul de schimb valutar, rata dobanzii si pretul instrumentelor de capitaluri proprii, sa afecteze veniturile Societatii sau valoarea instrumentelor financiare detinute. Obiectivul gestionarii riscului de piata este acela de a gestiona si controla expunerile la riscul de piata in cadrul unor parametri acceptabili si in acelasi timp de a optimiza rentabilitatea investitiei.

Presedinte Consiliu Administratie

Sergiu Mihailov

Director Economic,

Constantin Rodica

Declaratie privind responsabilitatea pentru intocmirea situatiilor financiare aferente anului 2022

In calitate de administratori ai UNISEM S.A., in conformitate cu prevederile Legii Contabilitatii nr.82/1991 republicata si ale art. 65 alin. 2, lit. c din Legea 24/2017, ne asumam raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare si confirmam ca:

- a) Dupa cunostintele noastre situatiile financiar-contabila anuale aferente anului 2022 au fost intocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile
- b) Situatiile financiare anuale la 31 decembrie 2022 ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale UNISEM S.A..
- c) UNISEM S.A. isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.
- d) Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru anul 2022 cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor UNISEM SA, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate.

Semnatura,

Sergiu MIHAILOV

Presedinte al Consiliul de Administratie

Rodica CONSTANTIN

Director Economic

Raportul auditorului independent

Către Actionarii

SC UNISEM SA

Opinie

- 1 Am auditat situațiile financiare anuale individuale, specifice entitatilor mijlocii, mari si entitatilor de interes public, anexate, ale societății **UNISEM SA ("Societatea")**, cu sediul social în Bucuresti, Splaiul Unirii Nr. 313, Sector 3, identificata prin codul unic de înregistrare fiscală 302, care cuprind Bilanțul la data de 31 decembrie 2022, Contul de profit și pierdere, Situatia modificarilor Capitalurilor Proprii si Situatia Fluxurilor de Trezorerie, pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si notele explicative.
- 2 Situatiile financiare individuale la 31 decembrie 2022 se identifica astfel:
 - Activ net/Total capitaluri proprii: **54.938.286 lei**
 - Rezultat al exercitiului financiar (profit): **225.151 lei**
- 3 In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate prezinta fidel, sub toate aspectele semnificative, pozitia financiara a Societatii la data de 31 decembrie 2022, precum si performanta sa financiara si fluxurile de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

Baza pentru opinie

- 4 Noi am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (in cele ce urmează „Regulamentul”) si Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea “Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerințe si conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

Alte aspecte

- 5 In Romania, legislatia fiscala isi continua evolutia. In acest context, exista posibilitatea unor interpretari diferite ale dispozitiilor legale de catre Ministerul Finantelor Publice si de catre autoritatile fiscale locale. Conducerea societatii a inregistrat in conturile care va sunt prezentate diferitele impozite si taxe, pe baza celei mai bune intrepritari a dispozitiilor fiscale in vigoare, interpretare care insa poate fi contestata de un control fiscal.

Alte Informatii - Raportul Administratorilor

- 6 Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea și nici declarația nefinanciară.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022, nu am identificat informații incluse în Raportul administratorilor care să fie semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

- 7 Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl considera necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
- 8 În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
- 9 Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

- 10 Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și 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.

11 Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
- Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

12 Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

Bucuresti, 21 Martie 2023

In numele

SFAI Consultor Audit SRL
Bucuresti, Str. Tony Bulandra Nr.52, Sector 2
Inregistrata cu numarul 691/18.01.2007

Autoritatea pentru Supravegherea Publica a
Activitatii de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit:
S.C. SFAI CONSULTOR AUDIT S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA691

Laura-Maria Iancu, Partener
Inregistrata cu numarul 4526/2013



Autoritatea pentru Supravegherea Publica a
Activitatii de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar:
IANCU LAURA-MARIA
Registrul Public Electronic: AF4526