



Splaiul Unirii, nr. 16, etaj 3, camera 313, Sector 4,
Bucuresti, Romania
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 2023**

Raport anual in conformitate cu:	Legea 24/2017 si Regulamentul ASF nr. 5/2018
Pentru exercitiul financiar:	2023
Data raportului:	31.12.2023
Denumirea emitentului:	UNISEM S.A
Sediul social:	Splaiul Unirii, nr. 16, etaj 3, camerele 313, Sector 4, Bucuresti, Romania
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	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Active imobilizate	37,908,370	49,655,731	42,041,420
Active circulare, din care:	4,333,144	7,433,806	16,766,740
stocuri	56,464	67,113	49,777
creante	669,666	526,038	634,223
investitii pe termen scurt	-	-	3,761,094
casa si conturile la banci	3,607,014	6,840,655	12,321,646
Cheltuieli in avans	18,468	27,685	6,857
TOTAL ACTIVE	42,259,982	57,117,222	58,815,017
Datorii totale, din care	1,903,459	2,178,936	4,461,489
datorii comerciale pe termen scurt	28,598	22,434	7,410
clienti creditori pe termen scurt	14,915	-	1,866,725
alte datorii pe termen scurt	1,781,307	2,103,336	2,560,798
alte datorii pe termen lung	78,639	53,166	26,556
Venituri in avans	-	-	3,447
Provizioane	20,844	-	-
TOTAL CAPITALURI PROPRII	40,335,678	54,938,286	54,350,081
Total capitaluri proprii si datorii	42,259,982	57,117,222	58,815,017

Indicatori	2021	2022	2023
VENITURI TOTALE	3,642,849	4,605,170	12,138,309
Venituri din exploatare, din care	3,498,372	4,381,039	11,525,248
venituri marfuri	97,874	8,996	8,624
venituri din chirii	2,797,720	2,766,812	2,633,068
venituri din activitati diverse	414	-	-
venituri din prestari servicii	6,467	12,600	97,600
venituri din cedarea imobilizarilor corporale	435,531	1,576,722	8,766,601
venituri din vanzarea prod. reziduale	-	-	-
alte venituri	160,366	15,909	19,355
Venituri financiare	144,477	224,131	613,061
CHELTUIELI TOTALE	5,123,270	3,967,029	9,362,816
Cheltuieli de exploatare	5,121,230	3,961,636	9,357,476
cheltuieli cu marfurile	83,162	10,216	16,284
Cheltuieli financiare	2,040	5,393	5,340
REZULTAT BRUT	(1,480,421)	638,141	2,775,493
Rezultat din exploatare	(1,622,858)	419,403	2,167,772
Rezultat financiar	142,437	218,738	607,721
IMPOZIT PE PROFIT	163,568	412,990	1,389,439
REZULTAT NET	(1,643,989)	225,151	1,386,054

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 2023-2024, 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.

Piața semințelor și pesticidelor este afectată de competiția cu producătorii și distribuitorii internaționali. Importurile de semințe și pesticide din alte țări influențează prețurile și disponibilitatea produselor pe piața internă, forțând producătorii români să fie competitivi pentru a-și menține cota de piață.

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 horticol 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.

Conform hotărârii Consiliului de Administrație din data de 16.05.2023 s-a aprobat schimbarea sediului social al Societății la adresa Splaiul Unirii nr. 16, Etajul 3, Camera 313, sector 4, București.

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.

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

În cursul anului 2023 a avut loc ședință AGEA din data de 26.04.2023 în cadrul căreia s-a aprobat vânzarea următoarelor active din patrimoniul societății UNISEM SA:

- activul Craiova (teren și clădiri) – situat în Localitatea Craiova, Strada Aleea Muntenilor nr. 2, județul Dolj, la prețul minim de pornire de 430.000 EURO.
- activul Drobeta Turnu Severin (teren și clădiri) – situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, Strada Banovitei nr. 4, județul Mehedinți, la prețul minim de pornire de 145.000 EURO.
- activul Falticeni (teren și clădiri) – situat în Localitatea Falticeni, Strada Sucevei nr. 92, județul Suceava, la prețul minim de pornire de 70.000 EURO.
- activul Giurgiu (teren și clădiri) – situat în Localitatea Giurgiu, Soseaua București km 5, județul Giurgiu, la prețul minim de pornire de 50.000 EURO.
- activul Oradea (teren și clădiri) – situat în Municipiul Oradea, Strada Dimitrie Cantemir nr. 4, parte - Spațiu comercial, județul Bihor, la prețul minim de pornire de 100.000 EURO.
- activul Orastie (teren și clădiri) – situat în Municipiul Orastie, Strada Garii nr. 10, județul Hunedoara, la prețul minim de pornire de 350.000 EURO.
- activul Rădăuți (teren și clădiri) – situat în Localitatea Rădăuți, Strada Putnei nr. 1, bl. 21 - Spațiu comercial, județul Suceava, la prețul minim de pornire de 100.000 EURO.
- activul Roman (teren și clădiri) – situat în Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare nr. 309, județul Neamț, compus din Suprafața 1 (1.948 mp)_nr. Cadastral 53085, la prețul minim de pornire de 220.000 EURO, și Suprafața 2 (1.767 mp)_nr. Cadastral 53174, la prețul minim de pornire de 250.000 EURO.
- activul Zalău (teren și clădiri) – situat în Localitatea Zalău, Strada Mihai Viteazu nr. 102 – Spațiu industrial, județul Salaj, la prețul minim de pornire de 250.000 EURO.
- activul (teren și clădiri) – situat în Localitatea Zalău, Strada Tudor Vladimirescu nr. 36, bl. P63, ap. 13 – Spațiu comercial, județul Salaj, la prețul minim de pornire de 90.000 EURO.

- **Activ CRAIOVA situat in Localitatea Craiova, Strada Aleea Muntenilor nr. 2, judetul Dolj**

In data de 07.06.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 16.05.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. CRAIOVA, situat in Aleea Muntenilor nr. 2, Municipiul Craiova (actualizat la data de 23.02.2023, ca urmare a modificarii limitelor dintre unitatile administrativ-teritoriale Carcea si Craiova – Zona administrativa CARCEA), Judetul Dolj.

Pretul tranzactiei este de 430.000 EUR (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ ZALAU - Strada Tudor Vladimirescu nr. 36, bl. P63, ap. 13, Municipiul Zalau, Judetul Salaj**

In data de 18.09.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. ZALAU - Strada Tudor Vladimirescu nr. 36, bl. P63, ap. 13, Municipiul Zalau, Judetul Salaj.

Pretul tranzactiei a fost de 90.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare

- **Activ ZALAU - Strada Mihai Viteazu nr. 102, Municipiul Zalau, Judetul Salaj**

In data de 20.09.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. ZALAU - Strada Mihai Viteazu nr. 102, Municipiul Zalau, Judetul Salaj.

Pretul tranzactiei a fost de 250.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Nr. Cadastral 53085, Municipiul Roman, Judetul Neamt**

In data de 21.09.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Nr. Cadastral 53085, Municipiul Roman, Judetul Neamt.

Pretul tranzactiei a fost de 220.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ ZALAU – strada Simion Oros (1885 – 1972) numarul 3, municipiul Zalau, judetul Salaj**

In data de 21.09.2023, in conformitate cu Hotararile Consiliului de Administratie numarul 4 din data de 16.05.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul localizat in strada Simion Oros (1885 – 1972) numarul 3, municipiul Zalau, judetul Salaj.

Pretul tranzactiei a fost de 50.000 Euro (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Nr. Cadastral 53174, Municipiul Roman, Judetul Neamt**

In data de 03.10.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Nr. Cadastral 53174, Municipiul Roman, Judetul Neamt.

Pretul tranzactiei a fost de 370.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ RADAUTI, Strada Putnei nr. 1, bl. 21, Municipiul Radauti, Judetul Suceava**

In data de 04.10.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. RADAUTI, Strada Putnei nr. 1, bl. 21, Municipiul Radauti, Judetul Suceava.

Pretul tranzactiei a fost de 150.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ FALTICENI - Strada Sucevei nr. 92, Municipiul Falticeni, Judetul Suceava**

In data de 04.10.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. FALTICENI - Strada Sucevei nr. 92, Municipiul Falticeni, Judetul Suceava.

Pretul tranzactiei a fost de 70.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ ZALAU – strada Tudor Vladimirescu, nr. 74, municipiul Zalau, judetul Salaj**

In data de 21.09.2023, in conformitate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 16.05.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul localizat in strada Tudor Vladimirescu, nr. 74, municipiul Zalau, judetul Salaj (un teren in suprafata de 30 mp).

Pretul tranzactiei a fost de 5.000 Euro (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ ORADEA - Strada Dimitrie Cantemir nr. 4, Municipiul Oradea, Judetul Bihor**

In data de 17.10.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. ORADEA - Strada Dimitrie Cantemir nr. 4, Municipiul Oradea, Județul Bihor.

Pretul tranzactiei a fost de 130.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ ALBA IULIA - Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 4A, Municipiul Alba Iulia, Judetul Alba**

Conform Hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2022 s-a aprobat vanzarea integrala (10.919 mp) prin licitatie deschisa a activului situat in Judetul Alba, Mun Alba Iulia (Barabant), str. A.I. Cuza, nr. 2 la un pret minim de 104 Euro/mp si imputernicirea Consiliului de Administratie al Societatii in vederea pregatirii si aprobarii materialelor privind desfasurarea procedurii de licitatie.

Urmare desfășurării mai multor runde de licitație, activul a fost adjudecat la un preț de 119 Euro/mp.

In data de 23.10.2023, in conformitate cu Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2022, coroborata cu Hotararea Consiliului de Administratie din data de 08.09.2023, s-a procedat la semnarea Antecontractului de vanzare-cumparare pentru activul UNISEM S.A. ALBA IULIA – Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 4A, Municipiul Alba Iulia, Judetul Alba.

Transferul dreptului de proprietate al activului detinut de UNISEM S.A. urmeaza a se realiza la data semnarii Contractului de vanzare – cumparare, dar nu mai tarziu de data de 30.04.2025, dupa achitarea celor 18 rate lunare egale.

Actionarii societatii vor fi informati in mod corespunzator cu privire la stadiul derularii si finalizarii tranzactiei, precum si in legatura cu orice eveniment care ar putea determina modificari cu privire la aceasta tranzactie.

- **1.1.1.Elemente de evaluare generala:**

- a) profit: 1.386.054 lei;
- b) cifra de afaceri: 2.739.292 lei;
- c) alte venituri din exploatare: 8.785.956 lei
- d) export: -
- e) costuri: 9.357.476 lei
- f) % din piata detinut: -
- g) lichiditate: 12.321.646 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 2023 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

- 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 2023 a atins o valoare de 2.739.292 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 31.12.2023, comparativ cu anul 2022, evolutia si structura personalului a fost urmatoarea:

	Nr. Efectiv de personal		Pondere in total personal	
	2022	2023	2022	2023
Numar efectiv de salaritati, din care:	7	7		
<i>Salariati cu studii superioare</i>	5	5	72%	72%
<i>Salariati cu studii medii</i>	1	1	14%	14%
<i>Muncitori calificati</i>	1	1	14%	14%
Total	7	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 chiriasului.

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 anul 2023, 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 29 decembrie 2023 rata de schimb dintre RON si USD a fost de 4,4958 RON/USD si rata de schimb dintre RON si EURO a fost de 4,9746 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 aceeași 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 aceeași perioada a anului trecut.

In anul 2023, Societatea a efectuat lucrari de modernizare la activele unde au existat hotarari ale Consiliilor Locale.

Nu sunt preconizate cheltuieli de capital semnificative in anul 2024.

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 reluării 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 analiza 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

In anul 2023 Unisem a initial demersuri privind rezolvarea pe cale amiabila a situatiei de la activul Colentina, nr. 426 care este ocupat de arhiva Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale. Intrucat reprezentantii Ministerului Agriculturii nu au dat curs solicitarilor societatii, Unisem a demarat un proces in instanta avand ca obiect evacuarea MADR din aceasta locatie. Primul termen de judecata este 21.03.2024.

In aceasta situatie Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale a initiat pe cale separata o actiune in constatare a dreptului de proprietate care se afla pe rolul Tribunalului Bucuresti. Primul termen de judecata este 17.05.2024.

Societatea detine dreptul de proprietate asupra terenul din Soseaua Colentina, nr.426, Sector 2, Bucuresti in suprafata de 1.212 mp in baza Certificatului Seria M07 Nr.2076/10.06.1998, emis de Ministerul Agriculturii si Alimentatiei.

3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE EMITENT

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

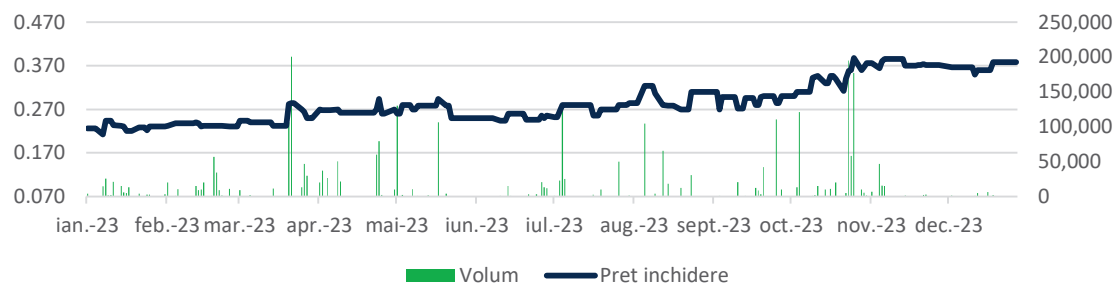
Actiunile societatii sunt inscrise si se tranzactioneaza la Bursa de Valori Bucuresti Categoria-Sistemul multilateral de tranzactionare, anterior tranzactionandu-se pe piata RASDAQ (incepand cu data de 14.05.1997), avand simbolul UNISEM si ticker Bloomberg UNISEM RO equity. Evidenta actiunilor si actionarilor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

Informatii privind tranzactionarea actiunilor UNISEM S.A. in anul 2023 comparativ cu anul 2022, 2021 si 2020 sunt prezentate in tabelul de mai jos:

	2020	2021	2022	2023
Volum total (actiuni)	5.047.709	5.589.647	759.504	2.802.384
Pret minim (lei/actiune)*	0,1000	0,1610	0,1850	0,2120
Pret maxim (lei/actiune)*	0,1790	0,3760	0,2500	0,3880

* Preturi de inchidere

Evolutie pret inchidere (st) si volum tranzactionat (dr) in anul 2023



La sfarsitul anului 2023 structura actionariatului UNISEM S.A. era urmatoarea:

	31.12.2023	
	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%

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	2019	2020*	2021	2022**
Profit net	-	1.645.841	-	225.150,80
Valoare dividende	-	6.748.041	-	2.006.165,19
Dividend brut/actiune	-	0,085000	-	0,025014

*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.

** In sedinta AGOA din data de 26.04.2023 pentru aprobarea situatiilor financiare ale exercitiului financiar incheiat la 31.12.2022, s-a aprobat repartizarea suplimentara de dividende, in suma totala de 1.781.014,39 lei, din utilizarea sumelor inregistrate in contul 1175 – „Rezultat reportat reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare”.

Astfel, s-a aprobat valoarea dividendului brut propus a se acorda actionarilor, in cuantum de 0,025014 lei/actiune, reprezentand dividendul brut total/actiune.

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 2023.

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 2023 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 2023 a fost de 12, 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 31.12.2023 componenta Consiliul de Administratie este urmatoarea:

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

In cursul anului 2023 nu au existat modificari in cadrul Consiliului de Administratie:

In perioada dintre sfarsitul anului 2023 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 31.12.2023 nu detin actiuni emise de UNISEM S.A.

Prezentarea administratorilor cu mandat in curs la 31.12.2023

DI. 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 Financiar din Romania, membru al Camerei

Consultantilor 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 2023, Consiliul de Administratie s-a intrunit in conditiile legii in 12 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 2023 conducerea executiva a societatii a fost asigurata de catre:

- Director General - Petre Florian Dinu, Contract de mandat (01.10.2021- 01.10.2025)
- Director Economic - Rodica Constantin, contract pe perioada nedeterminata.

Conform hotararii Consiliului de Administratie din data de 29.09.2023, s-a aprobat prelungirea mandatului Directorului General, Dlui Petre - Florian DINU pentru o perioada de 2 ani, respectiv pana la data de 01.10.2025.

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 2023 au fost intocmite in conformitate cu Ordinului 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 3B EXPERT AUDIT S.R.L.

In tabelele urmatoare sunt prezentate elemente din Bilantul contabil la 31.12.2023, 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	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Imobilizari necorporale	935	246	-
Imobilizari corporale	37,855,595	49,608,704	42,019,607
Imobilizari financiare	51,840	46,781	21,813
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	37,908,370	49,655,731	42,041,420
Stocuri	56,464	67,113	49,777
Creante comerciale	549,304	230,477	209,307
Alte creante	120,362	295,561	424,916
Investitii pe termen scurt	-	-	3,761,094
Casa si conturile la banci	3,607,014	6,840,655	12,321,646
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	4,333,144	7,433,806	16,766,740
Cheltuieli in avans	18,468	27,685	6,857
TOTAL ACTIVE	42,259,982	57,117,222	58,815,017
Capital social	7,892,613	7,892,613	7,892,613
Rezerve legale	634,600	666,507	805,281
Rezerve din reevaluare	30,273,223	42,544,992	35,540,541
Alte rezerve	1,859,893	1,859,893	1,859,893
Profit net/Pierdere	(1,643,989)	225,151	1,386,054
Repartizarea profitului	-	31,907	138,774
Rezultatul reportat	1,319,338	1,781,037	7,004,473
TOTAL CAPITALURI PROPRII	40,335,678	54,938,286	54,350,081
Imprumuturi	-	-	-
Clientsi creditorii	-	-	1,866,725
Datorii comerciale- furnizori	28,598	22,434	7,410
Avansuri incasate in contul comenzilor	14,915	-	-
Alte datorii	1,781,307	2,103,336	2,560,798
TOTAL DATORII PE TERMEN SCURT	1,824,820	2,125,770	4,434,933
Alte datorii, termen lung	78,639	53,166	26,556
TOTAL DATORII PE TERMEN LUNG	78,639	53,166	26,556
Provizioane	20,844	-	-
Venituri in avans	-	-	3,447
TOTAL PASIVE	42,259,982	57,117,222	58,815,017

La 31.12.2023, activele imobilizate ale societatii au inregistrat o scadere aproximativ 15% din cauza vanzarilor de active din cursul anului 2023.

Investitiile pe termen scurt reprezinta achizitionarea, in luna decembrie 2023, de la societatea INOX SA un numar de 7.500 obligatiuni corporative, garantate emise de INOX S.A., cu o valoare nominala de 100 EUR/obligatiune, data scadentei fiind 08.12.2024, data la care principalul este rambursat detinatorilor de obligatiuni.

Creantele sunt evaluate la valoarea estimata a fi recuperabila, dupa ce s-au constituit ajustari pentru deprecie 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.

Imobilizarile financiare in sold la 31 decembrie 2023 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.

Mai multe informatii cu privire la elementele care constituie bilantul contabil la 31.12.2023 sunt prezentate in Notele la situatiile financiare pentru perioada financiara incheiata la 31 decembrie 2023.

b) contul de profit si pierdere

Denumire	2021	2022	2023
Cifra de afaceri	2,930,860	2,791,125	2,739,292
Productia vanduta	2,817,464	2,782,129	2,730,668
Venituri din vanzarea marfurilor	113,396	8,996	8,624
Venituri aferente costului productiei in curs de executie	(28,385)	-	-
Alte venituri din exploatare	595,897	1,589,914	8,785,956
VENITURI DIN EXPLOATARE- TOTAL	3,498,372	4,381,039	11,525,248
Cheltuieli cu materiile prime si materiale consumabile	58,509	30,111	21,891
Alte cheltuieli materiale	13,477	12,182	2,954
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	248,954	30,950	37,398
Cheltuieli privind marfurile	83,162	10,216	16,284
Reduceri comerciale primite	-	-	-
Cheltuieli cu personalul	869,745	833,854	858,474
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale	1,873,557	1,121,180	1,768,462
Ajustari de valoare privind activele circulante	1,090,871	264,870	29,777
Alte cheltuieli de exploatare	888,591	1,750,901	6,640,273
Cheltuieli privind prestatii externe	428,843	446,059	395,097
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate;	285,419	490,322	382,830
Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale	0	74,404	-
Alte cheltuieli	174,329	740,116	5,862,346
Ajustari privind provizioanele	(5,636)	(92,628)	(18,037)
CHLETUIELI DIN EXPLOATARE- TOTAL	5,121,230	3,961,636	9,357,476
Rezultat din exploatare	(1,622,858)	419,403	2,167,772
Venituri financiare	144,477	224,131	613,061
Cheltuieli financiare	2,040	5,393	5,340
Rezultat financiar	142,437	218,738	607,721
Venituri totale	3,642,849	4,605,170	12,138,309
Cheltuieli totale	5,123,270	3,967,029	9,362,816
Rezultat brut	(1,480,421)	638,141	2,775,493
Impozit pe profit	163,568	412,990	1,389,439
Rezultatul exercitiului financiar	(1,643,989)	225,151	1,386,054

In 2023 societatea a inregistrat o valoarea de 11.525.248 lei din veniturilor din exploatare.

In categoria alte venituri din exploatare, societatea a inregistrat in anul 2023 vanzarea urmatoarelor active:

- Activ CRAIOVA - Strada Alea Muntenilor nr. 2, judetul Dolj
- Activ ZALAU - Strada Tudor Vladimirescu nr. 36, bl. P63, ap. 13, Municipiul Zalau, Judetul Salaj
- Activ ZALAU - Strada Mihai Viteazu nr. 102, Municipiul Zalau, Judetul Salaj

- Activ ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Municipiul Roman, Judetul Neamt
- Activ ZALAU – strada Simion Oros (1885 – 1972) numarul 3, municipiul Zalau, judetul Salaj
- Activ RADAUTI, Strada Putnei nr. 1, bl. 21, Municipiul Radauti, Judetul Suceava
- Activ FALTICENI - Strada Sucevei nr. 92, Municipiul Falticeni, Judetul Suceava
- Activ ZALAU – strada Tudor Vladimirescu, nr. 74, municipiul Zalau, judetul Salaj
- Activ ORADEA - Strada Dimitrie Cantemir nr. 4, Municipiul Oradea, Județul Bihor

Cheltuielile cu personalul au inregistrat o usoara crestere de 3%, de la 833.854 lei in 2022 la 858.474 lei in anul 2023.

Conducerea Societatii a fost asigurata, la sfarsitul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2023 si 31 decembrie 2022, de trei membri ai Consiliului de Administratie, respectiv de Directorul General al Societatii. Remuneratia membrilor Consiliului de administratie pentru mandatul exercitat aferent anului 2023 a fost de 61.632 lei, aceeasi cu cea acordata in anul 2022, de 61.632 lei. Remuneratia conducerii executive a societatii a fost de 305.368 lei pentru anul 2023, respectiv de 282.131 lei pentru anul 2022.

In anul 2023, societatea a inregistrat un profit in valoare de 1.386.054 lei.

c) cash flow:

	31 decembrie 2022	31 Decembrie 2023
(Piere)Profit înainte de impozitare	638.141	2.775.493
Ajutări pentru:		
(Castigul)/Piere din vânzarea de mijloace fixe	(852.696)	(2.942.815)
Depreciere si amortizare active imobilizate	1.190.300	1.768.463
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea imobilizarilor corp si necorp	(69.120)	-
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea creantelor	258.964	(499.229)
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea creantelor - 496	(71.784)	(18.036)
Cheltuieli/ (Venituri) din ajustari pentru deprecierea stocurilor	(24.094)	-
Cheltuieli/(Venituri) cu provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	(20.844)	-
Cheltuieli/(Venituri) cu ajustari de valoare privind imobilizarile financiare	-	-
Cheltuieli privind dobanzile	4.227	5.309
Ajustari nemonetare privind pierderi de creante	30.000	529.006
Ajustari nemonetare din dividende prescise	-	-
Venituri din dividende	-	-
Venituri din dobanzi	(224.131)	(613.060)
Ajustari nemonetare privind reevaluarea imobilizarilor (terenuri si cladiri)	74.404	-
Profit din exploatare înainte de modificarea capitalului circulant	933.367	1.005.131
(Cresteri)/ Diminuari ale soldurilor clienților	(73.555)	429.908
Reduceri/ (Cresteri) de stocuri	13.445	17.336
Cresteri / (Reduceri) de furnizori și alte datorii	(32.081)	(57.478)
Crestere a veniturilor in avans	-	(3.447)
(Cresteri)/ Reduceri ale cheltuielilor in avans	(9.217)	-
Alte active/ pasive circulante	-	403.364
Numerar net generat de capitalul circulant	(101.408)	789.683
Impozit pe profit platit	(76.689)	(1.443.823)
TVA platit	-	(511.354)
Numerar generat din activitatea de exploatare	755.270	(160.363)
Activități de investiții		

	31 decembrie 2022	31 Decembrie 2023
Achiziții de mijloace fixe corporale si necorporale	(10.444)	(3.459)
Incasari / (Plati) din vanzari de mijloace fixe	2.292.595	10.633.326
Plati pentru achizitionarea de imobilizari financiare	-	(3.725.925)
Dividende incasate	-	-
Restituire imbrumut din Obligatiuni	-	-
Dobanzi incasate (inclusiv din Obligatiuni)	224.131	448.765
Numerar net generat din activități de investiții	2.506.282	7.352.707
Activități de finanțare		
Dividende platite	-	(1.629.997)
Impozit pe Dividende platite	-	(36.431)
(Plata) datoriilor aferente contractelor de leasing financiar	(23.684)	(44.925)
Incasari/Rambursari de imprumuturi - 5191	-	-
Incasari / Restituiri credite investitii - 162	-	-
Varsare Capital Social	-	-
Subventii pentru investitii	-	-
Dobanzi platite	(4.227)	-
Numerar net din activități de finanțare	(27.911)	(1.711.353)
Creștere a disponibilităților	(3.233.641)	5.480.991
Disponibilități la 1 ianuarie	3.607.014	6.840.655
Disponibilități la 31 decembrie	6.840.655	12.321.646

5.2. Indicatori de lichiditate, de risc si de gestiune

Indicatori de lichiditate		2021	2022	2023
Lichiditate curenta	Active curente / Datorii curente	2,37	3,49	3,78
Lichiditatea imediata – testul acid	(Active curente-Stocuri) / Datorii curente	2,34	3,46	3,77
Indicatori de risc		2021	2022	2023
Gradul de indatorare	Capital imprumutat / Capital propriu*100	0,19	0,09	0,05
Indicatori de profitabilitate		2021	2022	2023
Rentabilitatea capitalului angajat	Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit/ capital angajat	-3,66	1,16	5,10
Marja bruta din vanzari	Rezultatul din exploatare/Venituri din exploatare	-46,39	9,57	18,81
Indicatori privind activitatea (indicatori de gestiune)		2020	2021	2023
Numar de zile de stocare (zile)	Stocul mediu / Costul vanzarilor*365	47	6	2
Viteza de rotatie a debitelor-clienti (zile)	Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365	48	51	29
Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori / Achizitii de bunuri*365	14	7	79
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0,08	0,06	0,07
Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total active	0,07	0,05	0,05

6. ANEXE

Declaratia de conformitate;
Declaratia de guvernanta corporativa;
Situatiile financiare la 31.12.2023;
Notele explicative ale situatiilor financiare la 31.12.2023;
Raportul auditorului aferent situatiilor financiare la 31.12.2023;
Actul constitutiv la 31.12.2023.

7. SEMNATURI

Sergiu Mihailov

Presedinte al Consiliului de Administratie

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 2023

Suma de control 7.892.613

Entitatea UNISEM SA

Adresa

Județ Bucuresti Sector Sector 4 Localitate Bucuresti

Strada SPLAIUL UNIRII Nr. 16 Bloc Scara Ap. 313 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)

Raportări anuale

-
- Entități mijlocii, mari si entități de interes public
-
-
- Entități mici
-
-
- Microentități

 Entități de interes public

?

-
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 31.12.2023 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total	54.350.081
Capital subscris	7.892.613
Profit/ pierdere	1.386.054

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

MIHAILOV SERGIU

Numele si prenumele

CONSTANTIN RODICA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de inregistrare in organismul profesional

Semnătura _____

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

CIF/ CUI membru CECCAR

Semnătura _____

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

3B EXPERT AUDIT SRL

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii SEMNATURA DEVINE VIZIBILA
DUPA O VALIDARE CORECTA

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

073/31.05.2001

CIF/ CUI

_____10767770

Entitatea are obligația legală de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori ?

 DA NU

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2023

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr. 5394/ 2023	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2023	31.12.2023
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	246	0
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	49.608.704	42.019.607
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	46.781	21.813
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	49.655.731	42.041.420
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	67.113	49.777
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	526.038	634.223
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	526.038	634.223
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		3.761.094
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	6.840.655	12.321.646
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	7.433.806	16.766.740
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	27.685	6.857
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)				
15	13		2.125.770	4.434.933
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)				
16	14		5.335.721	12.335.217
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)				
17	15		54.991.452	54.376.637
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)				
18	16		53.166	26.556
H. PROVIZIOANE (ct. 151)				
19	17			
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)				
20	18			3.447
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)				
21	19			
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)				
22	20			
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)				
23	21			
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)				
24	22			3.447

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23		3.447
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	7.892.613	7.892.613
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	7.892.613	7.892.613
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	42.544.992	35.540.541
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	2.526.400	2.665.174
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)				
SOLD C (ct. 117)	43	41	1.781.037	7.004.473
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	225.151	1.386.054
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	31.907	138.774
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	54.938.286	54.350.081
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	54.938.286	54.350.081

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

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 31.12.2023

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. <small>Nr.rd. OMF nr.5394/2023</small>	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2022	2023
A		B	1	2
<small>(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)</small>				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	2.791.125	2.739.292
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	2.766.812	2.633.068
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	2.782.129	2.730.668
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	8.996	8.624
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		
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	1.589.914	8.785.956
-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	4.381.039	11.525.248
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	30.111	21.891
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	12.182	2.954
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	30.950	37.398
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	23.910	37.950
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	4.621	-552
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	10.216	16.284
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	833.854	858.474
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	808.316	832.554
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	25.538	25.920

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26a + 26 - 27)	27	25	1.121.180	1.768.462
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	26a (306)	1.190.300	1.768.462
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27	69.120	
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	264.870	29.777
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	401.913	568.817
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	137.043	539.040
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	1.750.901	6.640.273
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	424.423	362.227
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	21.636	32.870
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)	5.601	2.750
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)	16.035	30.120
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	490.322	382.830
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34	33	
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35	74.404	
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	740.083	5.862.346
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39	-92.628	-18.037
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40		
- Venituri (ct.7812)	53	41	92.628	18.037
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	3.961.636	9.357.476
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	419.403	2.167.772
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	224.131	577.892
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50		35.169
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	224.131	613.061
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53		
- Cheltuieli (ct.686)	66	54		
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	4.227	5.309
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	1.166	31
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	5.393	5.340
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	218.738	607.721
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	4.605.170	12.138.309
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	3.967.029	9.362.816
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	638.141	2.775.493
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	412.990	1.389.439
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	80	66b (305)		
23. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	81	67		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	83	69	225.151	1.386.054
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b)	84	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 25 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- 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 46 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- 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 31.12.2023

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.5394 / 2023	Nr. rd.	Nr.unitati	Sume	
A		B	1	2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1	1.386.054	
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, taxe si contributi 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.	31.12.2022	31.12.2023	
A		B	1	2	
Numar mediu de salariatii	20	19	4	4	
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	7	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	1.134.309
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35	
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	1.134.309
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.	31.12.2022
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.	31.12.2022
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.	31.12.2022
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 parti 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	1.864.015	1.343.616
- 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	1.633.538	1.134.309
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	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	118.335	114.282
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	107.739	107.739
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	10.596	6.543
- 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		
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	107.739	107.739
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	148.610	111.228
- 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	142.461	103.598
- 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	6.149	7.630
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	173.876	303.003
- 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		3.761.094
- 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	26.652	61.353
- în lei (ct. 5311)	99	85	26.652	61.353
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	6.807.854	12.260.293
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	6.807.741	12.260.180
- 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 acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	2.178.935	4.464.934
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	472.638	480.363
- 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	22.434	1.874.135
- 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	3.145	2
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	520.081	446.485
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	45.822	50.892
- datorii fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	474.259	395.593
- 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	1.160.637	1.663.949		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	1.155.488	1.660.502		
-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	5.149	3.447		
- 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 vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	153	134				
Brevete si licente (din ct.205)	154	135				
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2022	31.12.2023		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	343.763	367.000		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2022	31.12.2023		
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.	31.12.2022	31.12.2023		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2022		31.12.2023	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	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	2022	2023		
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	2022	2023		
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				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2022	2023		
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat						
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)		1.974.259		

XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2022	2023
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2022	31.12.2023
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	31.12.2022	31.12.2023
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,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

MIHAILOV SERGIU

Numele si prenumele

CONSTANTIN RODICA

Semnatura _____

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

**Formular
VALIDAT**

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

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

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

**** În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

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

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și 'datorii comerciale cu 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', cf. OMF 5394/ 2023, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.5394/ 12.07.2023) 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.5394/ 12.07.2023).

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 31.12.2023

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	21.024		8.075	X	12.949
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	21.024		8.075	X	12.949
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	8.399.411			X	8.399.411
2.Constructii	09	3.881.528		115.095		3.766.433
3.Instalatii tehnice si masini	10	1.454.062	2.907	56.386		1.400.583
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	214.587		61.168		153.419
5.Investitii imobiliare	12	37.627.600		5.886.976		31.740.624
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	51.577.188	2.907	6.119.625		45.460.470
III.Imobilizari financiare	19	74.850		24.968	X	49.882
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	51.673.062	2.907	6.152.668		45.523.301

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	20.778	246	8.075	12.949
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	20.778	246	8.075	12.949
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28		172.239	1.590	170.649
3.Instalatii tehnice si masini	29	1.172.489	95.949	56.386	1.212.052
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	201.929	7.903	61.168	148.664
5.Investitii imobiliare	31		1.492.126	176.694	1.315.432
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	1.374.418	1.768.217	295.838	2.846.797
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	1.395.196	1.768.463	303.913	2.859.746

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	594.066			594.066
3.Instalatii tehnice si masini	43				
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	594.066			594.066
III.Imobilizari financiare	52	28.069			28.069
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53	622.135			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. 5394/ 2023, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2023 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 2024, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2023 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2024 – 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 2024 se referă la data de 1 ianuarie 2024, respectiv 31 decembrie 2024, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2024), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2023).

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 2023

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	4-39

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

	31 decembrie 2022	31 Decembrie 2023
(Piedere)/Profit înainte de impozitare	638.141	2.775.493
Ajutări pentru:		
(Castigul)/Pierdere din vânzarea de mijloace fixe	(852.696)	(2.942.815)
Depreciere și amortizare active imobilizate	1.190.300	1.768.463
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea imobilizărilor corp și necorp	(69.120)	-
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea creanțelor	258.964	(499.229)
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea creanțelor - 496	(71.784)	(18.036)
Cheltuieli/ (Venituri) din ajustări pentru deprecierea stocurilor	(24.094)	-
Cheltuieli/(Venituri) cu provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	(20.844)	-
Cheltuieli/(Venituri) cu ajustări de valoare privind imobilizările financiare	-	-
Cheltuieli privind dobânzile	4.227	5.309
Ajustări nemonetare privind pierderi de creanțe	30.000	529.006
Ajustări nemonetare din dividende prescrise	-	-
Venituri din dividende	-	-
Venituri din dobânzi	(224.131)	(613.060)
Ajustări nemonetare privind reevaluarea imobilizărilor (terenuri și clădiri)	74.404	-
Profit din exploatare înainte de modificarea capitalului circulant	933.367	1.005.131
(Creșteri)/ Diminuări ale soldurilor clienților	(73.555)	429.908
Reduceri/ (Creșteri) de stocuri	13.445	17.336
Creșteri / (Reduceri) de furnizori și alte datorii	(32.081)	(57.478)
Creștere a veniturilor în avans	-	(3.447)
(Creșteri)/ Reduceri ale cheltuielilor în avans	(9.217)	-
Alte active/ pasive circulante	-	403.364
Numerar net generat de capitalul circulant	(101.408)	789.683
Impozit pe profit plătit	(76.689)	(1.443.823)
TVA plătit	-	(511.354)
Numerar generat din activitatea de exploatare	755.270	(160.363)
Activități de investiții		
Achiziții de mijloace fixe corporale și necorporale	(10.444)	(3.459)
Incasări / (Plăți) din vânzări de mijloace fixe	2.292.595	10.633.326
Plăți pentru achiziționarea de imobilizări financiare	-	(3.725.925)
Dividende încasate	-	-
Restituire împrumut din Obligațiuni	-	-
Dobânzi încasate (inclusiv din Obligațiuni)	224.131	448.765
Numerar net generat din activități de investiții	2.506.282	7.352.707
Activități de finanțare		
Dividende plătite	-	(1.629.997)
Impozit pe Dividende plătite	-	(36.431)
(Plată) datoriilor aferente contractelor de leasing financiar	(23.684)	(44.925)
Incasări/Rambursări de împrumuturi - 5191	-	-
Incasări / Restituiri credite investiții - 162	-	-
Varsare Capital Social	-	-
Subvenții pentru investiții	-	-
Dobânzi plătite	(4.227)	-
Numerar net din activități de finanțare	(27.911)	(1.711.353)
Creștere a disponibilităților	(3.233.641)	5.480.991
Disponibilități la 1 ianuarie	3.607.014	6.840.655
Disponibilități la 31 decembrie	6.840.655	12.321.646

Presedinte Consiliu Administratie

Sergiu Mihailov

Director Economic,

Constantin Rodica

UNISEM S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

Situatia Modificarilor Capitalurilor Proprii pentru exercitiul incheiat la 31 decembrie 2023								
Element al		Sold la		Reduceri/	Sold la		Reduceri/	Sold la
<u>capitalului propriu</u>	-	<u>01.ian.22</u>	<u>Cresteri</u>	<u>Distribui</u>	<u>31.dec.22</u>	<u>Cresteri</u>	<u>Distribui</u>	<u>31.dec.23</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	30.273.223	17.677.137	5.405.367	42.544.992		7.004.451	35.540.541
Rezerve legale	1061	634.600	31.907		666.507	138.774		805.281
Alte rezerve	1068	1.859.893			1.859.893			1.859.893
Rezultat reportat reprezentand								
profitul nerepartizat sau						1.837.823		
pierderea neacoperita		(590)	(1.643.989)		(1.644.579)		193.244	0
Sold creditor / (Sold debitor)	117	(590)			(1.644.579)			0
Rezultatul reportat reprezentand								
surplusul realizat din rezerve		1.319.928	2.105.688		3.425.616	7.004.451	3.425.594	7.004.473
din reevaluare								
Sold creditor / (Sold debitor)	1175	1.319.928			3.425.616			7.004.473
Profitul sau pierderea exercitiului	121	(1.643.989)	225.151	(1.643.989)	225.151	1.386.054	225.151	1.386.054
Sold creditor / (Sold debitor)	121	(1.643.989)			225.151			1.386.054
Repartizarea profitului	129	<u>0</u>	<u>31.907</u>		<u>31.907</u>	<u>138.774</u>	<u>31.907</u>	<u>138.774</u>
Total capitaluri proprii		<u>40.335.678</u>	<u>18.363.987</u>	<u>3.761.378</u>	<u>54.938.286</u>	<u>10.228.328</u>	<u>10.816.533</u>	<u>54.350.081</u>

Presedinte Consiliu Administratie
Sergiu Mihailov

Director Economic,
Constantin Rodica

UNISEM S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 1 - Prezentarea societatii

UNISEM SA, cu sediul in Bucuresti, splaiul Unirii nr.16, etaj 3, camera 313 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.

In anul 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 jumătate 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 eficientizări si gestionari a riscurilor asupra activității pentru a diminua eventualele pierderi.

Piața semințelor și pesticidelor este afectată de competiția cu producătorii și distribuitorii internaționali. Importurile de semințe și pesticide din alte țări influențează prețurile și disponibilitatea produselor pe piața internă, fortând producătorii români să fie competitivi pentru a-și menține cota de piață.

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

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 cursul anului 2023 a avut loc ședință AGEA din data de 26.04.2023 in cadrul careia s-a aprobat vânzarea următoarele active din patrimoniul societății UNISEM SA:

1. Activul Craiova – situat in Aleea Muntenilor numarul 2, mun. Craiova, jud. Dolj – la un pret total de minim 430.000 Euro (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);
2. Activul Drobeta Turnu Severin – situat in Strada Banovitei numarul 4, Mun. Drobeta Turnu Severin jud. Mehedinti – la un pret total de minim 145.000 Euro (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);
3. Activul Falticeni – situat in strada Sucevei numarul 92, localitatea Falticeni, jud. Suceava – la un pret total de minim 70.000 Euro (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);
4. Activul Giurgiu – situat in soseaua Bucuresti km. 5, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu – la un pret total de minim 50.000 Euro (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 1 - Prezentarea societății (continuare)

5. Activul Oradea – situat în Strada Dimitrie Cantemir numărul 4, parter, Mun. Oradea, jud. Bihor – la un pret total de minim 100.000 EURO (la care se adaugă TVA în funcție de dispozițiile legale).
 6. Activul Orastie – situat în strada Garii numărul 10, Mun. Orastie, jud. Hunedoara – la un pret total de minim 350.000 Euro (la care se adaugă TVA în funcție de dispozițiile legale);
 7. Activul Radauti – situat în strada Putnei nr 1, bl. 21, localitatea Radauti, jud. Suceava - la un pret total de minim 100.000 Euro (la care se adaugă TVA în funcție de dispozițiile legale);
 8. Activul Roman – situat în strada Stefan cel Mare numărul 309, municipiul Roman, jud. Neamt, compus din Suprafata 1 (1.948 mp)_nr. Cadastral 53085, la pretul minim de pornire de 220.000 Euro, și Suprafata 2 (1.767 mp)_nr. Cadastral 53174, la pretul minim de 250.000 Euro (la care se adaugă TVA în funcție de dispozițiile legale);
 9. Activul Zalau – situat în strada Mihai Viteazul nr 102, localitatea Zalau, jud. Salaj - la un pret total de minim 250.000 Euro (la care se adaugă TVA în funcție de dispozițiile legale);
 10. Activul Zalau – situat în strada Tudor Vladimirescu nr 102, localitatea Zalau, jud. Salaj - la un pret total de minim 250.000 Euro (la care se adaugă TVA în funcție de dispozițiile legale);
- **Activ Craiova situat în Localitatea Craiova, Strada Aleea Muntenilor nr. 2, judetul Dolj**

În data de 07.06.2023, în conformitate cu Hotararile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administrație din data de 16.05.2023, a fost finalizat procesul de vânzare pentru activul UNISEM S.A. CRAIOVA, situat în Aleea Muntenilor nr. 2, Municipiul Craiova (actualizat la data de 23.02.2023, ca urmare a modificării limitelor dintre unitățile administrativ-teritoriale Carcea și Craiova – Zona administrativă CARCEA), Judetul Dolj.

Pretul tranzacției este de 430.000 EUR (la care s-a adăugat TVA în funcție de dispozițiile legale), suma ce a fost încasată integral la data semnării contractului de vânzare.

- **Activ ZALAU - Strada Tudor Vladimirescu nr. 36, bl. P63, ap. 13, Municipiul Zalau, Judetul Salaj**

În data de 18.09.2023, în conformitate cu Hotararile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administrație din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vânzare pentru activul UNISEM S.A. ZALAU - Strada Tudor Vladimirescu nr. 36, bl. P63, ap. 13, Municipiul Zalau, Judetul Salaj.

Pretul tranzacției a fost de 90.000 EURO (la care s-a adăugat TVA în funcție de dispozițiile legale), suma ce a fost încasată integral la data semnării contractului de vânzare

- **Activ ZALAU - Strada Mihai Viteazu nr. 102, Municipiul Zalau, Judetul Salaj**

În data de 20.09.2023, în conformitate cu Hotararile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administrație din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vânzare pentru activul UNISEM S.A. ZALAU - Strada Mihai Viteazu nr. 102, Municipiul Zalau, Judetul Salaj.

Pretul tranzacției a fost de 250.000 EURO (la care s-a adăugat TVA în funcție de dispozițiile legale), suma ce a fost încasată integral la data semnării contractului de vânzare.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 1 - Prezentarea societatii (continuare)

- **Activ ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Nr. Cadastral 53085, Municipiul Roman, Judetul Neamt**

In data de 21.09.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Nr. Cadastral 53085, Municipiul Roman, Judetul Neamt. Pretul tranzactiei a fost de 220.000 (douasutedouazecimii) EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ Zalau – strada Simion Oros (1885 – 1972) numarul 3, municipiul Zalau, judetul Salaj**

In data de 21.09.2023, in conformitate cu Hotararile Consiliului de Administratie numarul 4 din data de 16.05.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul localizat in strada Simion Oros (1885 – 1972) numarul 3, municipiul Zalau, judetul Salaj.

Pretul tranzactiei a fost de 50.000 Euro (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Nr. Cadastral 53174, Municipiul Roman, Judetul Neamt**

In data de 03.10.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Nr. Cadastral 53174, Municipiul Roman, Judetul Neamt.

Pretul tranzactiei a fost de 370.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ RADAUTI, Strada Putnei nr. 1, bl. 21, Municipiul Radauti, Judetul Suceava**

In data de 04.10.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. RADAUTI, Strada Putnei nr. 1, bl. 21, Municipiul Radauti, Judetul Suceava.

Pretul tranzactiei a fost de 150.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ FALTICENI - Strada Sucevei nr. 92, Municipiul Falticeni, Judetul Suceava**

In data de 04.10.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. FALTICENI - Strada Sucevei nr. 92, Municipiul Falticeni, Judetul Suceava.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 1 - Prezentarea societății (continuare)

Pretul tranzacției a fost de 70.000 EURO (la care s-a adăugat TVA în funcție de dispozițiile legale), suma ce a fost încasată integral la data semnării contractului de vânzare.

- **ctiv ZALAU – strada Tudor Vladimirescu, nr. 74, municipiul Zalau, județul Salaj**

În data de 21.09.2023, în conformitate cu Hotărârile Consiliului de Administrație din data de 16.05.2023, a fost finalizat procesul de vânzare pentru activul localizat în strada Tudor Vladimirescu, nr. 74, municipiul Zalau, județul Salaj (un teren în suprafața de 30 mp).

Pretul tranzacției a fost de 5.000 Euro (la care s-a adăugat TVA în funcție de dispozițiile legale), suma ce a fost încasată integral la data semnării contractului de vânzare.

- **Activ ORADEA - Strada Dimitrie Cantemir nr. 4, Municipiul Oradea, Județul Bihor**

În data de 17.10.2023, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotărârile Consiliului de Administrație din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vânzare pentru activul UNISEM S.A. ORADEA - Strada Dimitrie Cantemir nr. 4, Municipiul Oradea, Județul Bihor.

Pretul tranzacției a fost de 130.000 EURO (la care s-a adăugat TVA în funcție de dispozițiile legale), suma ce a fost încasată integral la data semnării contractului de vânzare.

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

Conform Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 26.04.2022 s-a aprobat vânzarea integrală (10.919 mp) prin licitație deschisă a activului situat în Județul Alba, Mun Alba Iulia (Barabant), str. A.I. Cuza, nr. 2 la un pret minim de 104 Euro/mp și imputernicirea Consiliului de Administrație al Societății în vederea pregătirii și aprobării materialelor privind desfasurarea procedurii de licitație.

Urmare desfășurării mai multor runde de licitație, activul a fost adjudecat la un preț de 119 Euro/mp.

În data de 23.10.2023, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 26.04.2022, coroborată cu Hotărârea Consiliului de Administrație din data de 08.09.2023, s-a procedat la semnarea Antecontractului de vânzare-cumpărare pentru activul UNISEM S.A. ALBA IULIA – Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 4A, Municipiul Alba Iulia, Județul Alba.

Transferul dreptului de proprietate al activului detinut de UNISEM S.A. urmează a se realiza la data semnării Contractului de vânzare – cumpărare, dar nu mai târziu de data de 30.04.2025, după achitarea celor 18 rate lunare egale.

Acționarii societății vor fi informați în mod corespunzător cu privire la stadiul derulării și finalizării tranzacției, precum și în legătură cu orice eveniment care ar putea determina modificări cu privire la această tranzacție.

Conform hotărârii Consiliului de Administrație din data de 16.05.2023 s-a aprobat schimbarea sediului social al Societății la adresa Splaiul Unirii nr. 16, Etajul 3, Camera 313, sector 4, București.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 1 - Prezentarea societatii (continuare)

In cursul anului 2023, nu au existat urmatoarele modificari in cadrul Consiliului de Administratie.

In perioada dintre sfarsitul anului 2023 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 31.12.2023 nu detin actiuni emise de UNISEM S.A.

Conform hotararii Consiliului de Administratie din data de 29.09.2023, s-a aprobat prelungirea mandatului Directorului General, Dlui Petre - Florian DINU pentru o perioada de 2 ani, respectiv pana la data de 01.10.2025.

In conformitate cu hotararile Consiliului de Administratie din 07.12.2023 s-a aprobat subscrierea si achizitia, in data de 08.12.2023, a unui numar de 7.500 obligatiuni corporative, garantate emise de INOX S.A., cu o valoare nominala de 100 EUR/obligatiune, data scadentei fiind 08.12.2024, data la care principalul este rambursat detinatorilor de obligatiuni.

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”)

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

Aceste situatii financiare cuprind:

- Situatia pozitiei financiare;
- Situatia rezultatului global;
- Situatia modificarilor capitalurilor proprii;
- Situatia fluxurilor de trezorerie;
- Note explicative la situatiile financiare.

Situatiile financiare se refera doar la UNISEM SA. Societatea nu are filiale care sa faca necesara consolidarea. Inregistrările contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in lei la cost istoric, cu exceptia situatiilor in care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMF 1802/2014.

Situatiile financiare anexate nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De asemenea, situatiile financiare nu sunt menite sa prezinte rezultatul operatiunilor, fluxurile de trezorerie si un set complet de note la situatiile financiare in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De aceea, situatiile financiare anexate nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

2.2 Principii contabile semnificative

Situațiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 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 permanentei 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 prudentei - 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) deprecierile 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.

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

Principiul referitor la prevalența economicului asupra juridicului - înregistrarea în contabilitate și prezentarea în situațiile financiare a operațiunilor economico-financiare reflectă realitatea economică a acestora, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni.

Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție - elementele prezentate în situațiile financiare se evaluează, de regulă, pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție, cu excepția cazurilor prevăzute expres în reglementările contabile. Înregistrarea în contabilitate și prezentarea în situațiile financiare a operațiunilor economico-financiare reflectă realitatea economică a acestora, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni.

Principiul referitor la pragul de semnificație - entitatea se poate abate de la cerințele cuprinse în reglementările contabile aplicabile referitoare la prezentările de informații și publicare, atunci când efectele respectării lor sunt nesemnificative.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

2.3 Moneda de raportare

Situațiile financiare sunt întocmite și exprimate în RON și sunt proprii societății.

2.4 Utilizarea estimărilor contabile

Întocmirea situațiilor financiare ale Societății în conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014, cu modificările ulterioare, solicită conducerii Societății realizarea de estimări și ipoteze care afectează valorile raportate pentru venituri, cheltuieli, active și pasive, precum și prezentarea datoriilor și activelor contingente la sfârșitul perioadei. Totuși, inerenta incertitudine existentă în legătură cu aceste estimări și ipoteze ar putea rezulta într-o ajustare viitoare semnificativă asupra valorii contabile a activelor și pasivelor înregistrate. Activele contingente sunt generate, de obicei, de evenimente neplanificate sau neașteptate, care pot să genereze intrări de beneficii economice în entitate.

Estimările sunt utilizate pentru înregistrarea provizioanelor și ajustărilor pentru depreciere pentru: clienți incerti, deprecierea stocurilor, deprecierea imobilizărilor corporale și investițiilor imobiliare, amortizare/depreciere și taxe, debitori diverși incerti.

2.5 Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Societatea să își continue activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

Conducerea Societății consideră că nu există niciun risc privind asigurarea continuității activității, deoarece UNISEM și-a păstrat la același nivel veniturile din chirii, dar are în proprietate terenuri și imobile care încă nu sunt exploatate, care pot genera venituri ca urmare a unor investiții. În cursul anului 2023 societatea a realizat un profit net de 1.386.054 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.22	29.dec.23	Variație
Euro (EUR)	4,9474	4,9746	0,55%
USD	4,6346	4,4958	-2,99%

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 Situatii comparative

In cazul in care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat si argumentat in notele explicative, fara a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

2.8 Active imobilizate

Activele imobilizate sunt active generatoare de beneficii economice viitoare si detinute pe o perioada mai mare de un an. Aceste active sunt inregistrate initial la costul de achizitie. Ulterior recunoasterii, cu exceptia terenurilor si constructiilor, si a investitiilor imobiliare activele imobilizate sunt evaluate la costul de achizitie mai putin amortizarea cumulata si ajustarile cumulate de valoare; terenurile, constructiile si investitiile imobiliare sunt evaluate la valoarea reevaluată.

La 31.12.2022 au fost reevaluate activele aflate in patrimoniul societate 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.

Bazele raportului de evaluare recomandat pentru acest tip de proprietate si pentru scopul inregistrarii acestuia in situatiile financiare sunt:

Valoarea de piata, definita 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 justa in acceptiunea Standardelor Internationale de Raportare Financiara, care este definita in 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 masuratori a valorii juste este de a estima pretul la care o poate avea loc o tranzactie ordonata pentru vanzarea unui activ sau a stingerii unei datorii, intre participantii la piata, la data masurarii si in conditiile de piata curente. Este, astfel, descrisa, uneori, ca o abordare "mark to market" (marcare la piata).

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

2.8 Active imobilizate (continuare)

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 chiriilor, 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 diligența 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

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 inscrisa 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/ pertinente sursa.

2.8 Active imobilizate (continuare)

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 chirilor, 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 imposibilității 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 cercetării 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 utilizării 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].

2.8.1 Imobilizari necorporale (continuare)

(ii) Cheltuieli de dezvoltare (continuare)

mobilizarea 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).

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

2.8.1 Imobilizari necorporale (continuare)

(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 reevaluată la data ultimei reevaluari, din care se scad ajustarile cumulate de valoare.

2.8.2 Imobilizari corporale (continuare)

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 neterminate 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.

2.8.3 Investitii imobiliare (continuare)

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 conditiilor de utilizare, cum ar fi numarul de schimburi in care este utilizat activul, precum si in cazul efectuarii unor investitii sau reparatii, altele decat cele determinate de intretinerile zilnice, sau invecchirea unei imobilizari corporale poate justifica revizuirea duratei de amortizare. De asemenea, in cazul in care imobilizarile corporale sunt trecute in conservare, folosirea lor fiind intrerupta pe o perioada indelungata, poate fi justificata revizuirea duratei de amortizare.

2.8.5 Vanzarea/casarea imobilizarilor corporale

Imobilizarile corporale care sunt casate sau vandute sunt eliminate din bilant impreuna cu amortizarea cumulata corespunzatoare, atunci cand niciun beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobilizari corporale, sunt evidentiatae distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobilizarii si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

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

Cand Societatea recunoaste in valoarea contabila a unei imobilizari corporale costul unei inlocuiri parțiale (inlocuirea unei componente), valoarea contabila a partii inlocuite, cu amortizarea aferenta, este scoasa din evidenta.

2.8.6 Deprecierea activelor imobilizate

La incheierea exercitiului financiar, valoarea elementelor de natura activelor imobilizate este pusa de acord cu rezultatele inventarierii. In acest scop, valoarea contabila neta se compara cu valoarea stabilita pe baza inventarierii, denumita valoare de inventar. Diferentele constatate in minus intre valoarea de inventar si valoarea contabila neta a elementelor de imobilizari se inregistreaza in contabilitate pe seama unei amortizari suplimentare, in cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibila sau se efectueaza o ajustare pentru depreciere sau pierdere de valoare, atunci cand deprecierea este reversibila. Valoarea de inventar este stabilita in functie de utilitatea bunului, starea acestuia si pretul pietei.

Valoarea contabila a activelor imobilizate este reprezentata de costul de achizitie diminuat cu amortizarea cumulata pana la acea data, precum si cu pierderile cumulate de valoare, iar valoarea contabila a cladirilor si amenajarilor aferente este reprezentata de valoarea reevaluată.

2.8.7 Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, interesele de participare, imprumuturile acordate entitatilor de care Societatea este legata in virtutea intereselor de participare precum si alte investitii detinute ca imobilizari.

Imobilizarile financiare sunt recunoscute in bilant la costul de achizitie sau la valoarea de aport. Costul de achizitie cuprinde si costurile de tranzactionare. La data bilantului imobilizarile financiare sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare.

Annual, 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 intre valoarea contabila si valoarea justa stabilita in baza raportului emis de un evaluator extern autorizat.

2.8.7 Imobilizari financiare (continuare)

In cazul in care diferenta intre valoarea contabila si valoarea justa stabilita in baza raportului emis de un evaluator extern autorizat este negativa aceasta se inregistreaza ca si cheltuiala in contul 6863 „Cheltuieli financiare privind ajustarile pentru pierderea de valoare a imobilizarilor financiare”.

2.9 Rezerva din reevaluare

Politica societatii este de a recunoaste surplusul din reevaluare pe masura amortizarii rezervelor constituite, respectiv la scoaterea din gestiune a activelor imobilizate. Politica Societatii este de a transfera in rezultatul reportat amortizarea surplusului din reevaluare, pe masura inregistrarii acesteia, conform celor mentionate mai sus la sectiunea de *Imobilizari corporale*.

Din punct de vedere fiscal, rezervele din reevaluare, constituite dupa 31 decembrie 2003, au fost impozitate pe masura amortizarii acestora, incepand cu data de 1 mai 2009.

2.10 Stocuri

Principalele categorii de stocuri sunt marfuri de natura semintelor (certificate, baza si prebaza), ambalaje de impachetat seminte cu sigla UNISEM si materialelor consumabile – alte ambalaje cu sigla UNISEM.

Costul stocurilor cuprinde toate costurile aferente achizitiei si prelucrarii, precum si alte costuri suportate pentru a aduce stocurile in forma si in locul in care se gasesc. Reducerile comerciale acordate de furnizori reduc costul de achizitie al stocurilor, daca acestea mai sunt in gestiune.

La iesirea din gestiune stocurile se evalueaza pe baza metodei FIFO.

La data situatiilor financiare, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mica dintre cost si valoarea realizabila neta. Valoarea realizabila neta este pretul de vanzare estimat a fi obtinut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, mai putin costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci cand este cazul, si costurile estimate necesare vanzarii.

Acolo unde este necesar, se fac ajustari pentru deprecierea stocurilor pentru marfurile certificate-expirate, certificate - sub stas, baza si prebaza – sub stas, cu miscare lenta, degradate, uzate fizic sau moral.

2.11 Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor mai putin ajustarile pentru depreciere pentru sumele necollectabile. Ajustarile pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata. Societatea inregistreaza ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale in cazul creantelor neincasate, cu scadenta depasita mai mare 365 de zile sau aferente clientilor aflati in litigiu sau alte proceduri judiciare (insolventa, faliment).

2.12 Investitii financiare pe termen scurt

Acestea includ depozitele pe termen scurt la banci (mai putin cele descrise in sectiunea 2.13), si alte investitii pe termen scurt (obligatiuni, actiuni si alte valori mobiliare achizitionate in vederea realizarii unui profit intr-un termen scurt).

2.12 Investiții financiare pe termen scurt (continuare)

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 casă, conturi la bănci și cecuri și efectele comerciale depuse la bănci.

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 investițional.

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.

Dacă Societatea are un drept necondiționat de a-și amâna decontarea împrumuturilor pentru cel puțin douăsprezece luni după finalul perioadei de raportare, atunci datoriile în cauză vor fi clasificate ca datorii pe termen lung. Celelalte împrumuturi vor fi prezentate ca datorii pe termen scurt.

2.15 Imprumuturi (continuare)

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 urmasor 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 inregistrate 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)

Stimulente acordate pentru incheierea unui contract de inchiriere nou sau reînnoit sunt recunoscute drept parte integrantă din valoarea netă a contraprestății convenite pentru utilizarea activului în regim de leasing, indiferent de natura stimulentei, de formă sau de momentul în care se face plata, reducând astfel veniturile din chirii pe toată durata contractului de leasing, pe o bază liniară.

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 contabilității de angajamente.

Veniturile din redevențe și/sau drepturi de utilizare a activelor se recunosc pe baza contabilității 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 contabilității de angajamente. Astfel, veniturile din dobânzi se recunosc periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității 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 contabilității de angajamente.

2.25 Erori contabile

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

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;
- 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

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

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 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 31.12.2023:

Valoare de intrare -RON-	Sold la 1 ianuarie 2023	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2023
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	21.024	-	8.075	12.949
Imob.necorporale in curs	-	-	-	-
Total	21.024	-	8.075	12.949

Amortizare cumulata -RON-	Sold la 1 ianuarie 2023	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2023
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	20.778	246	8.075	12.949
Total	20.778	246	8.075	12.949

Valoare neta contabila	246	246	-	-
-------------------------------	------------	------------	----------	----------

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 2023 sunt prezentate in cadrul notei 6.3 Rezerve din reevaluare.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

3.2 Imobilizari corporale (continuare)

Valoare de intrare -RON-	Sold la			Sold la
	1 ianuarie 2023	Cresteri	Reduceri	31 decembrie 2023
Terenuri	8.399.411	-	-	8.399.411
Constructii	3.881.528	-	115.095	3.766.433
Echipamente tehnologice	1.129.765	-	29.760	1.100.005
Aparate masura si control	35.802	2.907	3.569	35.140
Mijloace de transport	288.495	-	23.057	265.437
Mobilier si birotica	214.587	-	61.168	153.420
Investitii imobiliare	37.627.600	-	5.886.976	31.740.624
Imobilizari corporale in curs	-	-	-	-
Avansuri pentru imob. corp.	-	-	-	-
Total	51.577.188	2.907	6.119.625	45.460.470
Amortizare cumulata -RON-	Sold la			Sold la
	1 ianuarie 2023	Amortizare	Cedari	31 decembrie 2023
Constructii	0	172.239	1.590	170.649
Echipamente tehnologice	963.069	34.784	29.760	968.093
Aparate masura si control	24.816	6.714	3.569	27.961
Mijloace de transport	184.604	54.451	23.057	215.998
Mobilier	201.929	7.903	61.168	148.664
Investitii imobiliare	0	1.492.126	176.694	1.315.432
Total	1.374.418	1.768.217	295.838	2.846.797
Ajustari pentru depreciere -RON-	Sold la			Sold la
	1 ianuarie 2023	Cresteri	Reduceri	31 decembrie 2023
Constructii	594.066	-	-	594.066
Echipamente tehnologice	-	-	-	-
Investitii imobiliare	-	-	-	-
Total	594.066	-	-	594.066
Valoare neta contabila	49.608.704	-1.765.310	5.823.787	42.019.607

Ajustarea pentru depreciere s-a constituit in anii precedenti pentru un imobil deteriorat in stadiu de demolare.

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 2023, Societatea a vandut urmatoarele imobilizari corporale:

- Activ CRAIOVA - Strada Aleea Muntenilor nr. 2, judetul Dolj
- Activ ZALAU - Strada Tudor Vladimirescu nr. 36, bl. P63, ap. 13, Municipiul Zalau, Judetul Salaj
- Activ ZALAU - Strada Mihai Viteazu nr. 102, Municipiul Zalau, Judetul Salaj
- Activ ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Municipiul Roman, Judetul Neamt
- Activ ZALAU - strada Simion Oros (1885 - 1972) numarul 3, municipiul Zalau, judetul Salaj
- Activ RADAUTI, Strada Putnei nr. 1, bl. 21, Municipiul Radauti, Judetul Suceava
- Activ FALTICENI - Strada Sucevei nr. 92, Municipiul Falticeni, Judetul Suceava
- Activ ZALAU - strada Tudor Vladimirescu, nr. 74, municipiul Zalau, judetul Salaj
- Activ ORADEA - Strada Dimitrie Cantemir nr. 4, Municipiul Oradea, Judetul Bihor

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023****3.3 Imobilizari financiare**

-RON-	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
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	43.974	19.006
Ajustari alte creante imobilizate	-	-
Total	46.781	21.813

Imobilizarile financiare in sold la 31 decembrie 2023 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 31.12.2023 societatea detine urmatoarele stocuri, comparativ cu 31.12.2022:

Nr. crt.	Denumire stoc	Sold la 31.12.2022	Intrari	Iesiri	Sold la 31.12.2023
1	Materii prime	12.773	-	-	12,773
2	Materiale consumabile	156.102	-	-	156,102
3	Ambalaje	8.358	-	-	8,358
4	Obiecte de inventar	-	1.395	1.395	-
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	-	-	-	(0)
8	Productia in curs de executie	-	-	-	-
9	Provizioane pentru productia in curs	-	-	-	-
	Total	-	-	-	-
10	Produse finite	-	-	-	-
11	Produse reziduale	-	-	-	-
12	Marfuri	1.852.482	-	17.336	1.835.146
13	Marfuri la terti	-	-	-	-
14	Ajustari pentru depreciere marfuri	(1.785.369)	-	-	(1,785,369)
	Total	67.113	-	17.336	49.777
15	Avansuri pentru cumparari de stocuri	-	-	-	-
16	Ajustari pentru depreciere avansuri pentru stocuri	-	-	-	-
	TOTAL	-	-	-	-
	Total stocuri	67.113	-	17.336	49.777

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023****4.1 Stocuri (continuare)**

Ca urmare a reorganizării activității Societatea a transferat toate stocurile existente la punctele de lucru din țară, la punctul de lucru din Silistea Snagovului, Județul Ilfov. Principala categorie de stocuri existente o marfurile de natura semintelor (certificate, baza și prebaza), fertilizatori, îngrășăminte, ambalaje de împachetat cu sigla UNISEM și materialelor consumabile – alte ambalaje cu sigla UNISEM.

4.2 Creante

La 31 decembrie 2022, societatea nu detine creante cu exigibilitate peste 1 an, în afara de celor provizionate.

Creante	Sold		Termen de lichiditate		
	31.12.2022	31.12.2023	sub 1 an	peste 1 an	
	0	1	2=3+4	3	4
Creante comerciale, din care:					
Furnizori debitori	-	4.867	4.867		
Clienți	1.864.014	1.338.749	1.338.749		
Ajustări pentru deprecierea creanțelor	(1.633.538)	(1.134.309)	(1.134.309)		
Subtotal	230.477	209.307	209.307		-
Alte creante, din care:					
TVA neexigibilă	10.596	6.544	6.544		
Alte creante în legătură cu personalul	3.351	0	0		
Alte creante în curs de clarificare	0	0	0		
Alte creante privind bugetul statului	107.739	107.739	107.739		
Debitori diverși	114.776	104.370	104.370		
Ajustări pentru deprecierea creanțelor - debitori diverși	(114.776)	(96.740)	(96.740)		
Dobânzi de încasat	173.875	303.003	303.003		
Subtotal	295.562	424.916	424.916		
TOTAL	526.038	634.223	634.223		

Creantele sunt evaluate la valoarea estimată a fi recuperabilă, după ce s-au constituit ajustări pentru depreciere pentru creante incerte sau în litigiu. Pentru clienții incerti s-a făcut o estimare bazată pe analiza tuturor sumelor restante aflate în sold la sfârșitul anului, mai vechi de 365 zile.

În anul 2022, Societatea a înregistrat ajustări pentru deprecierea creanțelor comerciale pentru clienții cu care Societatea are deschise dosare de litigii, în suma de 371.913 lei. În anul 2023 societatea nu a înregistrat modificări cu privire la creanțele comerciale pentru clienții cu care are deschise dosare de litigii.

Creantele din debitori diverși în suma de 104.370 RON la 31 decembrie 2023 (2022: 114.776 RON) sunt generate, în principal de: lipsa din gestiune de la fosta sucursală Vrancea. Pentru aceste sume, a căror recuperare este incertă, Societatea are constituite ajustări pentru deprecierea debitorilor diverși în suma de 96.740 RON (2022: 114.776 RON). Ca urmare a încasărilor din cursul anului, Societatea a reluat la venituri ajustările pentru deprecierea creanțelor constituite în precedent, în suma de 18.037 lei.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

4.3 Casa si conturi la banci

La 31 Decembrie 2023 Societatea are conturi deschise la trei banci, Banca Transilvania, PROCredit Bank si Raiffeise Bank. In luna decembrie 2023 societatea a achizitionat de la societatea INOX SA un numar de 7.500 obligatiuni corporative, garantate emise de INOX S.A., cu o valoare nominala de 100 EUR/obligatiune, data scadentei fiind 08.12.2024, data la care principalul este rambursat detinatorilor de obligatiuni.

-RON-	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
Obligatiuni INOX	-	3.725.925
Dobanda obligatiuni	-	35.169
Conturi la banci in lei	6.807.741	12.260.180
Conturi la banci in valuta	113	113
Numerar in casierie	26.652	61.353
Avansuri spre decontare	6.149	-
TOTAL	6.840.655	16.082.740

La 31 decembrie 2023, Unisem detine mai multe depozite in RON la PROCredit Bank, cu termene de scadenta cuprinse intre 6-12 luni si cu dobanzi cuprinse intre 6,50% si 7,75%.

NOTA 5 Datorii

La 31 decembrie 2023, următoarele datorii aveau exigibilitate peste 5 ani:

Datorii	Sold		Termen de exigibilitate	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023	Sub 1 an	1 - 5 ani
0	1	2=3+4	3	4
Efecte de plata	-	-	-	-
Cienti creditor	-	1.866.725	1.866.725	-
Subtotal	-	1.866.725	1.866.725	-
Furnizori	22.434	7.410	7.410	-
Furnizori facturi nesosite	-	-	-	-
Subtotal	22.434	7.410	7.410	-
Dividende de plata	1.155.488	1.660.502	1.660.502	-
Impozit pe profit	384.960	330.577	330.576	-
Garantii de buna executie	394.010	427.548	427.548	-
Leaing financiar	78.628	52.815	26.259	26.556
TVA de plata si Neexigibila	38.270	34.391	34.391	-
Salarii si datorii salariale	60.415	63.589	63.589	-
Alte impozite,taxe,fonduri speciale	39.581	17.932	17.931	-
Alte Operatiuni in curs de clarificare	5.149	-	-	-
Subtotal	2.156.501	2.587.354	2.560.798	26.556
TOTAL GENERAL	2.178.935	4.461.489	4.434.933	26.556

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

NOTA 5 Datorii (continuare)

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 6.883.446 lei, ramanad de plata 1.352.916 lei.

In cursul anului 2023, conform Hotararii AGOA din data de 26.04.2023 Societatea a repartizat dividende brute in suma de 1.974.258,73 lei (225.150,80 lei reprezentand profitul anului 2022 dupa constituirea rezervei legale in suma de 31.907 lei si 1.781.014,39 lei reprezentand rezultatul reportat din anii precedenti – profit constituit prin capitalizarea rezervei din reevaluare). Dividendele platite in primul semestru al anului 2023 au fost in suma de 1.630.241 lei, ramand de plata suma de 307.586 lei. La data de 31.12.2023 suma totala a dividendelor de plata neachitate este de 1.660.502 lei (cea mai mare parte provenind din dividende din anii precedenti).

NOTA 6 Capitaluri**6.1 Capital social**

La 31 decembrie 2023, 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 2023. Toate actiunile au acelasi drept de vot si au o valoare nominala de 0.1 lei/actiune (31 decembrie 2022: 0.1 lei/actiune). In perioada 1 ianuarie 2023 – 31 decembrie 2023 nu au fost modificari ale capitalului social, iar structura actionariatului nu s-a modificat.

Structura actionariatului la 31 decembrie 2023 a fost urmatoarea:

Aționari persoane juridice	Număr de acțiuni	Valoare	%
S.I.F. MUNTENIA S.A.	60.701.527	6.070.153	76,91
AȚIONARI PERSOANE FIZICE	13.198.558	1.319.856	16,72
AȚIONARI 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 2023, Societatea are constituita la alte rezerve o suma de 1.859.893 RON, reprezentand repartizari ale profitului anilor precedenti (31.12.2022: 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 2023 este de 805.281 lei (31 decembrie 2022: 666.507 lei). In exercitiul financiar curent s-a constituit rezerva legala in valoare de 138.774 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 2023

6.3 Rezerva din reevaluare

Aceste rezerve cuprind modificările nete cumulate ale valorilor juste ale terenurilor, cladirilor, constructiilor speciale si investitiilor imobiliare pentru care valoarea justa a acestora este mai mare decat costul istoric.

In 2023 Societatea a transferat in contul 1175 „Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare” o suma de 7.004.473 lei compusa din:

- 1.539.139 lei reprezentand rezerva din reevaluare realizata pe masura ce activelor utilizate;
- 5.465.334 lei reprezentand rezerva din reevaluare aferenta activelor vandute in 2023.

La 31.12.2023, rezerva din reevaluare este in suma de 35.540.541 RON comparativ cu soldul la 31 decembrie 2022 in suma de 42.544.992 RON.

6.4 Rezultatul reportat si Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare

Rezultatul reportat reprezinta profitul nerepartizat, respectiv pierderea neacoperita din exercitiile financiare precedente. Profitul reportat urmeaza a se repartiza pe destinatii in exercitiile financiare urmatoare, iar pierderea reportata urmeaza a se acoperi din profitul exercitiilor urmatoare, din rezerve sau din capitalul social, potrivit hotararii AGA.

La 31.12.2023 rezultatul reportat in suma de 7.004.473,22 lei provenit din surplusul realizat din rezerve din reevaluare – contul 1175 in suma de 7.004.473,22 ron comparativ cu soldul la 31.12.2022: 3.425.617 RON si soldul contului 1171 in suma de 0 ron, comparativ cu soldul debitor provenind din pierderea anului 2021 : 1.644.579 ron

NOTA 7- Contul de profit si pierdere

7.1 Venituri din exploatare

Cifra de Afaceri

In perioada ianuarie- decembrie 2023, cifra de afaceri a inregistrat o usoara scadere de 1,85% comparativ cu valoarea inregistrata in aceeasi perioada a anului 2022.

Descriere venituri	2022	2023	Variatie abs	Var %
Venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii	2.766.812	2.633.068	(133.744)	-4,83%
Venituri din vânzarea mărfurilor	8.996	8.624	(372)	-4,13%
Venituri din activități diverse	12.600	97.600	85.000	674,60%
Venituri din servicii prestate	-	-	-	-
Venituri din vânzarea produselor finite, produselor agricole și a activelor biologice de natura stocurilor	-	-	-	-
Venituri din vânzarea produselor reziduale	2.716	-	-2.716	-
Total Cifra de afaceri	2.791.125	2.739.292	(51.833)	-1,85%

Alte venituri din exploatare

Descriere venituri	2022	2023	Variatie abs	Var %
Venituri din cedarea imobiliarilor corporale	2.292.595	8.766.601	6,474,006	282.39%
Alte venituri din exploatare	10.493	19.355	8,862	84.46%
Venituri din despagubiri si amenzi	2.699	-	-	-
Total alte venituri din exploatare	2.305.787	8.785.956	6,480,169	281.04%

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023****7.2 Analiza rezultatului din exploatare**

-RON-	2022	2023
1. Cifra de afaceri neta	2.791.125	2.739.292
2. Costul bunurilor si al serviciilor prestate (3+4+5)	52.509	41.129
3. Cheltuieli materii prime, consumabile	42.293	24.845
4. Reduceri comerciale primite	-	-
5. Cheltuieli privind marfurile	10.216	16.284
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri (1-2)	2.738.616	2.698.163
7. Cheltuieli generale de administrare	864.804	895.872
8. Alte cheltuieli de exploatare	3.044.323	8.420.475
9. Alte venituri din exploatare	1.589.914	8.785.956
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	419.403	2.167.772

In anul 2023, Societatea a inregistrat un profit din exploatare de 2.167.772 lei in comparatie cu anul 2022 cand profitul a fost de 419.403 lei.

7.3 Cheltuieli cu personalul si managementul societatii

In cursul anului 2023, numarul mediu de salariati ai Societatii a fost de 4, acelasi inregistrat si in anul precedent. Cheltuielile salariale ale societatii in anii 2022 si 2023 au fost urmatoarele:

	2022	2023	Variatie abs	Variatie %
Cheltuielile cu salariile personalului permanent	464.533	465.554	1,021	0.22%
Cheltuieli cu colaboratorii - contracte mandat	343.763	367.00	23,237	6.76%
Cheltuieli cu contributia asiguratorie de munca	18.187	18.685	498	2.74%
Alte cheltuieli cu priv.asis.si protectia soc.	7.351	7.235	-116	-1.58%
Total cheltuieli cu personalul	833.854	858.474	24,620	2.95%

Conducerea Societatii a fost asigurata, la sfarsitul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2023 si 31 decembrie 2022, de trei membri ai Consiliului de Administratie, respectiv de Directorul General al Societatii. Remuneratia membrilor Consiliului de administratie pentru mandatul exercitat aferent anului 2023 a fost de 61.632 lei, aceeași cu cea acordata in anul 2022, de 61.632 lei. Remuneratia conducerii executive a societatii a fost de 305.368 lei pentru anul 2023, respectiv de 282.131 lei pentru anul 2022.

Societatea nu a acordat avansuri de natura salariala sau credite directorilor sau administratorilor in cursul exercitiului curent sau anterior. Mai mult, societatea nu si-a asumat nici un fel de obligatii in numele directorilor sau administratorilor in cursul exercitiului curent sau anterior. Toti angajatii sunt membri ai fondului de pensie al statului roman, societatea neavand obligatii de plata fata de alte fonduri de pensii (private).

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

7.4 Cheltuieli privind prestațiile externe

În tabelul de mai jos sunt detaliate cheltuielile privind prestațiile externe pentru perioada ianuarie – decembrie 2023 și ianuarie – decembrie 2022, după natura acestora:

	2022	2023	Variatie abs	Variatie %
Cheltuieli cu transportul de bunuri și personal	508	1.682	1,174	231.10%
Cheltuieli cu redeventele și chiriile	21.636	32.870	11,234	51.92%
Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	8.502	17.598	9,096	106.99%
Cheltuieli cu primele de asigurare	14.499	14.580	81	0.56%
Cheltuieli cu comisioanele și onorariile	19.261	13.425	-5,836	-30.30%
Cheltuieli cu întreținerea și reparațiile	20.306	26.114	5,808	28.60%
Cheltuieli postale și taxe de telecomunicații	10.175	11.588	1,413	13.89%
Cheltuieli cu detasări, deplasări și transferări	883	604	-279	-31.60%
Cheltuieli de protocol, reclama și publicitate	3.946	2.320	-1,626	-41.21%
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	343.343	274.316	-69,027	-20.10%
Total cheltuieli privind prestațiile externe	446.059	395.097	-50,962	-11.42%

Cheltuielile cu serviciile executate de terți în anul 2023 includ servicii de pază, salubritate și alte servicii legate de întreținerea spațiilor aflate în proprietatea UNISEM, obținere autorizații, servicii audit, servicii expertiză contabilă, servicii evaluare bunuri imobiliare, servicii cadastrale și topografice, mentenanță.

7.5 Rezultatul financiar

	2022	2023	Variatie abs	Variatie %
Venituri financiare				
Venituri din dobânzi bancare	224.131	577.892	353,761	157.84%
Venituri din interese de participare	-	35.169	35,169	-
Venituri din diferențe de curs valutar	-	-	-	-
Total venituri financiare	224.131	613.061	388,930	173.53%
Cheltuieli financiare				
Cheltuieli privind dobânzile	4.227	5.309	1,082	25.60%
Alte cheltuieli financiare	1.166	31	-1,135	-97.34%
Ajustări de valoare imobilizări financiare - net	57	-	-57	-
Cheltuieli din diferențe de curs valutar	-	-	-	-
Total cheltuieli financiare	5.393	5.340	-53	-0.98%
Profitul/(pierderea financiară)	218.738	607.721	388,983	177.83%

7.6 Impozitul pe profit

În exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, Societatea a înregistrat un profit brut în valoare de 2.775.493 de lei, respectiv un profit net în valoare de 1.386.054 lei.

Societatea a înregistrat următoarele elemente similare veniturilor în suma de 7.004.473 lei:

- Surplus din reevaluare la vânzarea activelor – 5.465.334 ron
- Rezerve din reevaluare – 1.539.334

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023****7.6 Impozitul pe profit (continuare)**

Societatea a înregistrat un profit contabil în valoare de 2.775.493 ron. Astfel rezerva legală constituită a s-a calculat prin aplicarea a 5% asupra profitului contabil, rezultând o rezerva legală în suma de 138.774 ron

Societatea a reluat pe venituri anularea ajustării pentru clienții incerti, debitorii diverși încasați în cursul anului 2023, în valoare de 557.076 lei și următoarele cheltuieli nedeductibile în valoare de 169.430 lei.

- Cheltuieli cu provizioanele – 39.811 lei;
- Amortizare contabilă – 35.934 lei;
- Cheltuieli dobânzi amenzi penalizate – 6.755 lei;
- Alte cheltuieli nedeductibile (piese de schimb, prime de asigurare, protocol, diferența din reevaluare, combustibil) – 68.930 lei;
- Cheltuieli sponsorizare – 18.000 lei

Reconcilierea dintre rezultatul fiscal și cel contabil este prezentată în continuare:

	<u>2022</u>	<u>2023</u>
Venituri totale	5.619.832	12.695.386
Cheltuieli totale	5.394.682	9.919.893
Profit net/Pierdere	225.151	2.775.493
Elemente similare veniturilor	2.105.688	7.004.473
Deduceri	1.484.984	695.852
Venituri din provizioane	298.790	557.077
Amortizare fiscală	1.154.287	1.732.528
Rezerva legală	31.907	138.775
Cheltuieli nedeductibile	3.237.101	169.431
Profit/(pierdere) fiscală	1.202.537	9.253.545
Pierderi fiscale din anii precedenți	-	-
Profit impozabil	1.202.537	9.253.545
Impozit pe profit cu cota 16 %	192.406	1.480.567
Reduceri impozit pe profit pentru sponsorizari	25.500	18.000
Impozitul pe profit în situațiile financiare	166.906	1.462.567
Reducere 2% impozit profit OUG 153/2020	31.085	73.128
Impozit pe profit în situațiile financiare	412.990	1.389.439

NOTA 8 - Indicatori de performanta economica

I. Indicatori de lichiditate	2022	2023
Active curente (A)	7.433.806	16.766.740
Datorii curente (B)	2.125.770	4.434.933
Rata lichiditatii generale	3,49	3,78
Active curente (A)	7.433.806	16.766.740
Stocuri (B)	67.113	49.777
Obligatii curente (C)	2.125.770	4.434.933
Rata rapida a lichiditatii (testul acid)	3,46	3,77
II. Indicatori de risc		
Capital imprumutat – imprumuturi peste un an(A)	53.166	26.556
Capital propriu (B)	54.938.286	54.350.081
Gradul de indatorare	0,09	0,05
III. Indicatori de profitabilitate		
Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit (A)	638.141	2.775.493
Capital angajat (B)	54.991.452	54.376.637
Rentabilitatea capitalului angajat	1,16	5,10
Rezultatul din exploatare (A)	419.403	2.167.772
Venituri din exploatare (B)	4.381.039	11.525.248
Marja bruta din vanzari	9,57	18,81
IV. Indicatori de activitate		
Cifra de afaceri	2.791.125	2.739.292
Active imobilizate	49.655.731	42.041.420
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,06	0,07
Cifra de afaceri	2.791.125	2.739.292
Active totale	57.117.222	58.815.017
Viteza de rotatie a activelor totale	0,05	0,05
Creante comerciale medii (A)	389.890	219.892
Rulaj debitor clienti (B) 2022 / Cifra de afaceri – 2023	2.791.125	2.739.292
Perioada incasarii clientilor	51	29
Stocuri medii (A)	61.788	58.445
Rulaj creditor stocuri (B) 2022/ Costul vanzarilor 2023	3.961.636	9.357.476
Perioada imobilizarii stocurilor	6	2
Datorii comerciale medii (A)	25.517	948.284
Rulaj creditor furnizori (B)	1.370.608	1.202.782
Perioada achitarii furnizorilor	7	79

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

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	Inchiriere spatii de depozitare	Bucuresti
Voluthema Property Developer S.A.	Actionar majoritar comun	Inchiriere spatii birouri	Bucuresti
Bucur S.A.	Actionar majoritar comun	Servicii intermediere imobiliara	Bucuresti
ICPE SA	Actionar majoritar comun	Inchiriere spatii birouri	Bucuresti
Casa de Bucovina- Club de Munte	Actionar majoritar comun	Detinere titluri de participare	Gura Humorului

La 31.12.2023, societatea nu inregistreaza nicio datorie sau creanta catre entitatile afiliate.

Tranzactiile cu entitatile afiliate pe parcursul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2023 si 31 decembrie 2022 sunt prezentate mai jos:

VANZARI

Nume societate	2022	2023
Germina Agribusiness S.A.	19.617	24.493
ICPE SA	79.506	-

CUMPARARI

Nume societate	2022	2023
Germina Agribusiness S.A.	605	-
Voluthema Property Developer S.A.	-	29.090
Bucur S.A.	-	15.665
ICPE SA	18.947	7.742

9.2 Auditori

Auditorul financiar al Societatii in anul 2023 este 3B EXPERT Audit SRL. Societatea are incheiat contract de audit financiar cu 3B EXPERT Audit SRL pentru anii 2023-2024. 3B EXPERT Audit SRL nu a prestat alte servicii care nu sunt de audit in anul 2023.

9.3 Venituri si cheltuieli exceptionale

Nu sunt evenimente majore de raportat pana la aceasta data.

9.4 Evenimente ulterioare datei bilantului

In data de 30.01.2024, actionarii societatii au aprobat vanzarea activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea Societatii: ACTIV UNISEM S.A. IASI - Strada Niciman nr. 1, Municipiul Iasi, Judetul Iasi, in sistem licitatie competitiva cu strigare, la pretul minim de pornire de 850.000 EURO, conform Anuntului de vanzare aprobat de Consiliul de Administratie in data de 20.12.2023.

In data de 26.02.2024, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 30.01.2024, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 20.12.2023, s-a procedat la semnarea Anteacontractului de vanzare-cumparare pentru activul UNISEM S.A. IASI - Strada Niciman nr. 1, Municipiul Iasi, Judetul Iasi.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

9.4 Evenimente ulterioare datei bilanțului (continuare)

Urmare a desfasurarii in data de 19.02.2024 a Licitatiei competitiva cu strigare, conform informatiilor din Raportul curent al Societatii din data de 21.12.2023, a fost adjudecat activul UNISEM S.A. IASI - Strada Niciman nr. 1, Municipiul Iasi, Judetul Iasi, pretul urmand a fi achitat in 6 rate lunare egale.

Transferul dreptului de proprietate al activului detinut de UNISEM S.A. urmeaza a se realiza la data semnarii Contractului de vanzare – cumparare, dar nu mai tarziu de data de 30.09.2024, dupa achitarea celor 6 rate lunare egale.

Actionarii societatii vor fi informati in mod corespunzator cu privire la stadiul derularii si finalizarii tranzactiei, precum si in legatura cu orice eveniment care ar putea determina modificari cu privire la aceasta tranzactie.

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.

9.4 Litigii

Societatea are deschis mai multe proceduri de recuperare a creantelor comerciale. Acestea se afla in diverse stadii de judecare. Societatea a constituit ajustari de valoare pentru toate aceste creante aflate in litigiu.

In anul 2023 Unisem a initial demersuri privind rezolvarea pe cale amiabila a situatiei de la activul Colentina, nr. 426 care este ocupat de arhiva Ministerului Agriculturii. Intrucat reprezentantii Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale nu au dat curs solicitarilor societatii, Unisem a demarat un proces in instanta avand ca obiect evacuarea MADR din aceasta locatie. Primul termen de judecata este 21.03.2024.

In aceasta situatie Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale a initiat pe cale separata o actiune in constatare a dreptului de proprietate care se afla pe rolul Tribunalului Bucuresti. Primul termen de judecata este 17.05.2024.

Societatea detine dreptul de proprietate asupra terenul din Soseaua Colentina, nr.426, Sector 2, Bucuresti in suprafata de 1.212 mp in baza Certificatului Seria M07 Nr.2076/10.06.1998, emis de Ministerul Agriculturii si Alimentatiei.

NOTA 10: CONTINGENTE

10.1 Impozitarea

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

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

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

10.1 Impozitarea (continuare)

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele, penalitatile si dobanzile penalizatoare, in masura in care este cazul. Autoritatile fiscale romane au efectuat controale referitor la calculul impozitului pe profit pana la data de 26.09.2005. In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.

10.2 Pretul de transfer

Legislatia fiscala din Romania include "valoarea de piata ", in conformitate cu care tranzactiile cu partile afiliate ar trebui sa fie efectuate la valoarea de piata.

Contribuabilii locali care efectueaza tranzactii cu partile afiliate trebuie sa pregateasca si sa puna la dispozitia autoritatilor fiscale romane, la cererea acestora, dosarul de documentare a preturilor de transfer in termenul acordat de catre autoritatile (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.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

10.3 Riscuri financiare (continuare)

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.

Riscul ratei dobanzii

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

Presedinte Consiliu Administratie

Sergiu Mihailov

Director Economic,

Constantin Rodica

Declaratie privind responsabilitatea pentru intocmirea situatiilor financiare aferente anului 2023

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 2023 au fost intocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile
- b) Situatiile financiare anuale la 31 decembrie 2023 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 2023 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

Declaratia de conformare cu Codul de Governanta al AeRO

In cursul anului 2023 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 perioadice 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 2023

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

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către: Actionarii societății UNISEM S.A.

Opinie

Am auditat Situațiile financiare anexate aparținând Societății **UNISEM S.A. ("Societatea")**, cu sediul în București, Splaiul Unirii , nr. 16, camera 313, sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/14/1991, cod de înregistrare fiscală: RO 302, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2023, contul de profit și pierdere, situația fluxului de trezorerie, situația modificării capitalurilor proprii pentru exercițiul încheiat la aceasta dată și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.

Situațiile financiare **la 31 decembrie 2023** se identifică astfel:

Activ net / Total capitaluri proprii:	54.350.081 lei
Profitul net al exercițiului financiar	1.386.054 lei

În opinia noastră, situațiile financiare anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de **31 decembrie 2023**, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice Nr. 1802 / 29.12.2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare (în cele ce urmează **OMFP 1802 / 2014**).

Bază pentru opinie

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

Aspecte cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanța pentru auditul situațiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie. Am determinat că nu există aspecte cheie de audit care să fie comunicate în raportul nostru.

3B EXPERT AUDIT
J40/6669/1998
RO10767770

CECCAR 158/2000
CAFR 073/2001
UNPRL 2032/2000
ASF IT 184/2016
ASF 220/2016

Aurel Vlaicu nr. 114
Sector 2 Bucuresti
020098 Romania

T: +4 021 211 74 59
F: +4 021 211 74 69

3bexpert@auditor.ro
auditor.ro
russellbedford.com

Alte informații – Raportul administratorilor

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.

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 2023**, 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 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 Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802 / 29.12.2014 Anexa, Capitolul 7, punctele 489 - 492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare.

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 2023, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea pentru situațiile financiare

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 consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

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 afară acestora.

Persoanele responsabile cu guvernarea sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară a Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

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 ca 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 dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probe de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.

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

De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, că ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.

Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor însărcinate cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul nostru de audit, cu excepția cazului în care legislația sau reglementările împiedică prezentarea publică a aspectului respectiv sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil că beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Alte aspecte

Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor Societății, în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de acționarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată

Badiu Anișoara Adriana



Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: **Badiu Anișoara Adriana**
Registru Public Electronic: **AF77**

Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari
și firmelor de audit cu numărul 77

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: **3B Expert Audit S.R.L.**
Registru Public Electronic: **FA73**

Pentru și în numele 3B Expert Audit S.R.L.:

Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari
și firmelor de audit cu numărul 73

Bucuresti, Romania

22.03.2024