

UNISEM S.A

Note la situatiile financiare

31 decembrie 2022

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

CUPRINS

PAGINA

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

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

	31 decembrie 2021	31 Decembrie 2022
(Piedere)/Profit înainte de impozitare	(1,480,421)	638,141
Ajutări pentru:		
(Castigul)/Pierdere din vânzarea de mijloace fixe	(291,490)	(852,696)
Depreciere si amortizare active imobilizate	-	1,190,300
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea imobilizarilor corp si necorp	1,873,210	(69,120)
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea creantelor	28.171	258,964
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea creantelor - 496	-	(71,784)
Cheltuieli/ (Venituri) din ajustari pentru deprecierea stocurilor	1,108,664	(24,094)
Cheltuieli/(Venituri) cu provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	(5.636)	(20,844)
Cheltuieli/(Venituri) cu ajustari de valoare privind imobilizarile financiare	57	-
Cheltuieli privind dobanzile	334	4,227
Ajustari nemonetare privind pierderi de creante	-	30,000
Ajustari nemonetare din dividende prescrise	-	-
Venituri din dividende	-	-
Venituri din dobanzi	(144,475)	(224,131)
Ajustari nemonetare privind reevaluarea imobilizarilor (terenuri si cladiri)	-	74,404
Profit din exploatare înainte de modificarea capitalului circulant	1,088,414	933,367
(Cresteri)/ Diminuari ale soldurilor clienților	(449,663)	(73,555)
Reduceri/ (Cresteri) de stocuri	108,431	13,445
Cresteri / (Reduceri) de furnizori și alte datorii	239,363	(32,081)
Creștere a veniturilor în avans	-	-
(Cresteri)/ Reduceri ale cheltuielilor în avans	(5,006)	(9,217)
Numerar net generat de capitalul circulant	(106,875)	(101,408)
Impozit pe profit platit	(186,434)	(76,689)
Numerar generat din activitatea de exploatare	795,105	755,270
Numerar net generat din activitatea de exploatare	795,105	755,270
Activități de investiții		
Achiziții de mijloace fixe corporale si necorporale	(121,354)	(10,444)
Incasari / (Plati) din vanzari de mijloace fixe	435,531	2,292,595
Plati pentru achizitionarea de imobilizari financiare	-	-
Dividende incasate	-	-
Restituire imbrumut din Obligatiuni	-	-
Dobanzi incasate (inclusiv din Obligatiuni)	144,475	224,131
Numerar net generat din activități de investiții	458,652	2,506,282
Activități de finanțare		
Dividende platite	(7,080,874)	-
Impozit pe Dividende platite	(71,652)	-
Incasari / (Plata) datoriilor aferente contractelor de leasing financiar	-	(23,684)
Incasari/Rambursari de imprumuturi - 5191	-	-
Incasari / Restituiri credite investitii - 162	-	-
Varsare Capital Social	-	-
Subventii pentru investitii	-	-

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

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

Presedinte Consiliu Administratie
Sergiu Mihailov

Director Economic,
Constantin Rodica

UNISEM S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

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

Presedinte Consiliu Administratie
Sergiu Mihailov

Director Economic,
Constantin Rodica

UNISEM S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

NOTA 1 - Prezentarea societatii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

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

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

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

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

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

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

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

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

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

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

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

Activ situat in Strada Tirului numarul 4, jud. Neamt

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

Activ Calea Nationala numarul 37, jud. Botosani

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

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

Activ Strada Aeroportului numarul 1, jud. Mures

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

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

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

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

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

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

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

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

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

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

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiara si politici contabile

2.1 Bazele intocmirii situatiilor financiare

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

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

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

2.1 Bazele întocmirii situațiilor financiare (continuare)

Aceste situații financiare cuprind:

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

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

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

2.2 Principii contabile semnificative

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Principii contabile semnificative (continuare)

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

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

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

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

2.3 Moneda de raportare

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

2.4 Utilizarea estimarilor contabile

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

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

2.5 Continuitatea activitatii

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

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

2.6 Conversii valutare

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

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

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

2.7 Situații comparative

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

2.8 Active imobilizate

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

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

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

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

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

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

2.8 Active imobilizate (continuare)

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

Date relevante:

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

Data evaluarii: 31 decembrie 2022

Data inspectiei: iulie 2022 – ianuarie 2023

Data raportului: 25 ianuarie 2023

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

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

Documentele puse la dispozitia evaluatorului includ:

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

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

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

2.8 Active imobilizate (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8.1 Imobilizari necorporale

(i) Cheltuieli de constituire

Cheltuielile de constituire sunt capitalizate ca imobilizari corporale

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

(ii) Cheltuieli de dezvoltare

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

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

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

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

(iii) Fond comercial

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

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

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

Fondul comercial generat intern nu se recunoaste ca activ.

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

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

2.8.1 Imobilizari necorporale (continuare)

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

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

(v) Avansuri si alte imobilizari necorporale

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

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

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

2.8.2 Imobilizari corporale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cheltuielile ulterioare de intretinere si reparatii

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

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

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

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

Imobilizarile In curs de executie reprezinta investitiile 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.

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

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

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

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

2.8.4 Amortizarea

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

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

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

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

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

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

2.8.5 Vanzarea/casarea imobilizarilor corporale

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

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

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

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

2.8.6 Deprecierea activelor imobilizate

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

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

2.8.7 Imobilizari financiare

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

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

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

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

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

2.9 Rezerva din reevaluare

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

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

2.10 Stocuri

Principalele categorii de stocuri sunt marfuri de natură semintelor (certificate, bază și prebază), ambalaje de împachetat seminte cu sigla UNISEM și materialelor consumabile – alte ambalaje cu sigla UNISEM.

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

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

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

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

2.11 Creante comerciale

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

2.12 Investitii financiare pe termen scurt

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

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

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

2.13 Numerar și echivalente de numerar

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

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

2.14 Datorii

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

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

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

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

2.15 Imprumuturi

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

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

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

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

2.16 Contracte de leasing

(1) Contracte de leasing financiar

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

(2) Contracte de leasing operational

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

2.17 Provizioane

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

Nu se recunosc provizioane pentru pierderi operationale viitoare.

Societatea constituie provizioane pentru elemente cum sunt:

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

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

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

2.18 Pensii si beneficii ulterioare angajarii

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

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

2.19 Capital social

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

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

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

2.20 Rezultat reportat

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

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

2.21 Dividende

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

2.22 Recunoasterea veniturilor

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

2.22 Recunoasterea veniturilor (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

2.23 Impozite și taxe

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

2.24 Venituri și cheltuieli financiare

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

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

2.25 Erori contabile

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

2.25 Erori contabile (continuare)

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

2.26 Evenimente ulterioare bilantului

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

2.27 Cifra de afaceri

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

2.28 Parti afiliate si alte parti legate

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

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

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

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

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

2.28 Parti afiliate si alte parti legate

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

NOTA 3 Active imobilizate**3.1 Imobilizari necorporale**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Imobilizari financiare

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

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

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

NOTA 4 Active circulante**4.1 Stocuri**

La 31.12.2022 societatea detine urmatoarele stocuri, comparativ cu 31.12.2021:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La PROCredit Bank se regasesc deschise cinci conturi de depozit care la sfarsitul anului 2022 insumau 6.480.000 Lei. Cele doua depozite sunt purtatoare de dobanda si au scadenta in exercitiul financiar urmatoar, astfel:

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

NOTA 5 Datorii

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

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

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

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

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

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

NOTA 6 Capitaluri

6.1 Capital social

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

Structura actionariatului la 31 decembrie 2022 a fost urmatoarea:

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

6.2 Alte rezerve

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

6.3 Rezerva legala

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

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

6.3 Rezerva din reevaluare

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 7- Contul de profit și pierdere

7.1 Venituri din exploatare

Cifra de Afaceri

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

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

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

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

7.2 Analiza rezultatului din exploatare

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

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

7.3 Cheltuieli cu personalul si managementul societatii

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

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

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

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

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

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

7.4 Cheltuieli privind prestațiile externe

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

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

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

7.5 Rezultatul financiar

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

7.6 Impozitul pe profit

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

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

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

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

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

7.6 Impozitul pe profit (continuare)

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

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

Si urmatoarele cheltuieli nedeductibile in valoare de 1.929.616 ron

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

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

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

NOTA 8 - Indicatori de performanta economica

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

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

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

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

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

DATORII

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

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

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

VANZARI

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

CUMPARARI

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

9.2 Auditori

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

9.3 Venituri si cheltuieli exceptionale

Nu sunt evenimente majore de raportat pana la aceasta data.

9.4 Evenimente ulterioare datei bilantului

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

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

9.4 Evenimente ulterioare datei bilantului (continuare)

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

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

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

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

9.4 Litigii

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

NOTA 10: CONTINGENTE

10.1 Impozitarea

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

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

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

10.2 Pretul de transfer

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

10.2 Pretul de transfer (continuare)

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

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

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

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

10.3 Riscuri financiare

Riscul de credit

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

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

Riscul de lichiditate

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

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

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

Riscul de piata

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

Presedinte Consiliu Administratie

Sergiu Mihailov

Director Economic,

Constantin Rodica