

UNISEM S.A

Note la situatiile financiare

31 decembrie 2021

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

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

	31 Decembrie 2021
(Piere) / Profit Inainte de impozitare	(1.480.421)
Ajutari pentru:	
(Castigul) / Pierdere din vanzarea de mijloace fixe	(291.490)
Cheluieli cu deprecierea si amortizare active imob.corporale si necorp.	1.873.210
Cheluieli / (Venituri) cu ajustari de valoare privind imob. financiare	57
Cheluieli / (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea creantelor	28.171
Cheluieli / (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea stocurilor	1.108.664
Cheluieli / (Venituri) cu provizioanele pentru riscuri si cheluieli	(5.636)
Cheluieli privind dobanzile	334
Ajustari nemonetare privind pierderi de creante	-
Venituri din dobanzi	(144.475)
Venituri din dividende	-
Ajustari nemonetare privind reevaluarea activelor imobilizate	-
Profit din exploatare Inainte de modificarea capitalului circulant	1.088.414
(Cresteri) / Diminuari ale soldurilor clientilor	(449.663)
Reduceri / (Cresteri) de stocuri	108.431
Cresteri / (Reduceri) de furnizori si alte datorii	239.363
Crestere a veniturilor in avans	-
(Cresteri) / Reduceri ale cheltuielilor in avans	(5.006)
Numerar net generat de capitalul circulant	(106.875)
Impozit pe profit platit	(186.434)
Numerar generat din activitatea de exploatare	795.105
Numerar net generat din activitatea de exploatare	795.105
<u>Activitati de investitii</u>	
Achizitii de mijloace fixe corporale si necorporale	(121.354)
Incasari / (Plati) din vanzari de mijloace fixe	435.531
Dividende incasate	-
Dobanzi incasate	144.475
Numerar net generat din activitati de investitii	458.652
<u>Activitati de finantare</u>	
Dividende platite	(7.080.874)
Impozit pe Dividende platite	(71.652)
Dobanzi platite	(334)
Numerar net din activitati de finantare	(7.211.494)
Crestere a disponibilitatilor	(5.957.737)
Disponibilitati la 1 ianuarie	9.564.750
Disponibilitati la 31 decembrie	3.607.014

Presedinte Consiliu Administratie
Sergiu Mihailov

Director Economic,
Constantin Rodica

UNISEM S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

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.20</u>	<u>Cresteri</u>	<u>Distribui</u>	<u>31.dec.20</u>	<u>Cresteri</u>	<u>Distribui</u>	<u>31.dec.21</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	33.567.863		2.393.020	31.174.843		901.620	30.273.223
Rezerve legale	1061	548.732	85.968		634.600			634.600
Alte rezerve	1068	1.859.893			1.859.893			1.859.893
Rezultat reportat reprezentand								
profitul nerepartizat sau						3.296.371		
pierderea neacoperita		(2.712.892)	(584.069)		(3.296.961)			(590)
Sold creditor / (Sold debitor)	117	(2.712.892)			(3.296.961)			(590)
Rezultatul reportat reprezentand								
surplusul realizat din rezerve		8.070.290	2.393.020		10.463.311	901.620	10.045.002	1.319.928
din reevaluare								
Sold creditor / (Sold debitor)	1175	8.070.290			10.463.311			1.319.928
Profitul sau pierderea exercitiului	121	(584.069)	1.645.841	(584.069)	1.645.841	(1.643.989)	1.645.841	(1.643.989)
Sold creditor / (Sold debitor)	121	(584.069)			1.645.841			(1.643.989)
Repartizarea profitului	129		<u>85.868</u>		<u>85.868</u>		<u>85.868</u>	=
Total capitaluri propria		<u>48.642.430</u>	<u>3.454.792</u>	<u>1.808.951</u>	<u>50.288.271</u>	<u>2.554.002</u>	<u>12.506.595</u>	<u>40.335.678</u>

Presedinte Consiliu Administratie

Sergiu Mihailov

Director Economic,

Constantin Rodica

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.

Societatea desfasoara activitati in domeniile: productie agricola, comert si servicii pentru agricultura, fiind specializata in producerea, preluarea si comercializarea en-gros si en-detail a semintelor de legume, leguminoase alimentare, flori, plante furajere si cartofi. Obiectul principal de activitate, conform ordinului 337/20.04.2007, este „comert 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 secundar, Societatea desfasoara un numar de 35 activitati vizand depozitarea si conditionarea semintelor de legume, leguminoase alimentare, flori, furaje si cartofi, producerea si valorificarea legumelor, cerealelor, cartofului, plantelor tehnice si furajere, preluarea si comercializarea de ingrasaminte chimice, pesticide, ambalaje, unelte de gradinarit, diverse marfuri alimentare si nealimentare, servicii de transport specific, precum si operatiuni de comert exterior. In cadrul acestor activitati, ponderea o detine activitatea de „Comert cu amanuntul in magazine specializate ale altor produse n.c.a. – cod 4778”, respectiv flori, plante, seminte, ingrasaminte, pesticide etc.

In contextul epidemiologic declansat de raspandirea la nivel internațional și național a noului coronavirus COVID-19 si declararea “Pandemiei” de catre Organizatia Mondiala a Sanatații, la data de 11.03.2020 si in Romania au fost luate masuri restrictive cu impact asupra activitatilor economice si a fost declarata Stare de urgenta si ulterior starea de alerta.

O data cu aceste restrictii, incepand cu anul 2020, Conducerea Societatii a luat decizia unei reorganizari operationale a intregii activitati agricole UNISEM la nivel national, centralizand-o intr-un singur punct, cel de la Silistea Snagovului. In felul acesta s-au gestionat mai bine consumurile si vanzarile de marfa, iar pierderile s-au diminuat. Astfel:

- **S-a renuntat la 3 Centre Zonale: Neamt, Suceava si Salaj, dar si la punctele de lucru din tara in care societatea isi desfasura activitatea de „Comert cu amanuntul in magazine specializate ale altor produse n.c.a. – cod 4778”, respectiv flori, plante, seminte, ingrasaminte, pesticide etc., prin:**
 - inchiderea tuturor magazinelor de vanzare cu amanuntul si a depozitelor zonale;
 - renuntarea la contractele de inchiriere aferente punctelor de vanzare unde UNISEM SA nu era proprietar;
 - inchirierea catre alti operatori economici a spatiilor comerciale aflate in proprietatea UNISEM;
 - transmiterea stocului de marfa catre Depozitul Silistea Snagov;
 - reducerea cheltuielilor cu salariile prin restructurarea substantiala de personal;
- **Centrul zonal Ilfov – sat Silistea Snagovului si-a reorganizat activitatea prin:**
 - Reducerea activitatilor de:
 - depozitare si conditionare semintelor de legume, flori, furaje si cartofi;
 - producerea, ambalarea si valorificarea legumelor, cerealelor, cartofului, plantelor tehnice si furajere;
 - preluarea si comercializarea de ingrasaminte chimice, pesticide, ambalaje, unelte de gradinarit, diverse marfuri alimentare si nealimentare,
 - servicii de transport specific, precum si operatiuni de comert exterior;

NOTA 1 - Prezentarea societatii (continuare)

- receptionarea si centralizarea stocurilor (mai sus mentionate) primite de la depozitele inchise din toata tara;
- centralizarea punctelor de desfacere intr-unul singur la Silistea Snagovului;
- reducerea cheltuielilor cu salariile prin restructurarea substantiala de personal;
- renuntarea la activitatea de ambalare, reambalare si productie de seminte;
- reorganizarea activitatii de productie legume si rasaduri prin intermediul celor 9 solarii si o sera in suprafata totala de aproximativ 5.000 mp

In cursul anului 2021 au avut loc urmatoarele vanzari de active imobiliare:

- Vanzarea imobilului din Localitatea Caracal str. Silozului nr.10, judetul Olt – format din Teren si doua constructii denumite Magazii seminte;

In structura de conducere a Societatii, au avut loc urmatoarele schimbari, in cursul anului 2021:

- In sedinta Consiliului de Administratie din data de 30.09.2021:
 - S-a luat act de renuntarea la mandatul de administrator al dlui Laurentiu PARGHEL incepand cu data de 30.09.2021;
 - S-a decis numirea unui administrator provizoriu in persoana dlui Marica SORIN pana la convocarea AGA Unisem;
 - Tot in sedinta din 30.09.2021 s-a luat act de renuntarea la mandatul de Director General al dlui Sorin MARICA incepand cu data de 01.10.2021
 - S-a decis numirea dlui Petre-Florian DINU in functia de Director General incepanad cu data de 01.10.2021 pana la data de 30.09.2023
- In sedinta Consiliului de Administratie din data de 13.01.2022:
 - S-a luat act de renuntarea la mandatul de administrator al dnei Dorina Teodora MIHAILESCU incepand cu data de 13.01.2022;
- S-a decis numirea unui administrator provizoriu in persoana dnei Andreea-Ioana GALANI pentru perioada începând cu aceeași data si pana la data desfășurării ședinței AGOA, la care se va alege administrator permanent.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiara si politici contabile

2.1 Bazele întocmirii situațiilor financiare

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

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

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

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiara si politici contabile

2.1 Bazele intocmirii situatiilor financiare (continuare)

Aceste situatii financiare cuprind:

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

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

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

2.2 Principii contabile semnificative

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

Principiul continuitatii activitatii - societatea isi va continua in mod normal functionarea intr-un viitor previzibil fara a intra in imposibilitatea continuarii activitatii sau fara reducerea semnificativa a acesteia.

Principiul permanentei metodelor - Societatea aplica aceleasi reguli, metode, norme privind evaluarea, inregistrarea si prezentarea in contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurand comparabilitatea in timp a informatiilor contabile.

Principiul prudentei - La Intocmirea situatiilor financiare anuale, recunoasterea si evaluarea s-a realizat pe o baza prudenta si, in special:

- a) in contul de profit si pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilantului;
- b) datoriile aparute in cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar daca acestea devin evidente numai intre data bilantului si data intocmirii acestuia;
- c) deprecierea au fost recunoscute, indiferent daca rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilitatii de angajamente - au fost luate in considerare toate veniturile si cheltuielile exercitiului, fara a se tine seama de data incasarii sau efectuării platii.

2.2 Principii contabile semnificative (continuare)

Principiul care presupune evaluarea separata a elementelor de activ si pasiv - in vederea stabilirii valorii totale corespunzatoare unei pozitii din bilant s-a determinat separat valoarea fiecarui element individual de activ sau de pasiv.

Principiul referitor la intangibilitate - bilantul de deschidere al exercitiului corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului precedent.

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 imobilarilor 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. Chiar daca societatea a inregistrat in exercitiul financiar 2021 pierdere ca urmare a ajustarilor de depreciere, situatia financiara poate fi redresata intr-un viitor previzibil, avand in vedere analiza preturilor pe piata de inchirieri pe care aceasta activeaza. Astfel, conducerea sustine ca exista baze solide privind asigurarea continuitatii activitatii si limitarea efectelor negative generate de razboiul din Ucraina, dar si de criza COVID-19.

2.6 Conversii valutare

Tranzactiile realizate in valuta sunt transformate in lei la rata de schimb valabila la data tranzactiei.

Ratele de schimb folosite pentru conversia soldurilor exprimate in valuta :

Valuta	31.dec.20	31.dec.21	Variatie
Euro (EUR)	4,8371	4,9481	2,29%
USD	3,9660	4,3707	10,20%

Activele si pasivele monetare exprimate in valuta (disponibilitati si alte elemente asimilate, cum sunt depozitele bancare, creante si datorii in valuta) trebuie evaluate si raportate utilizand cursul de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei valabil la data incheierii fiecarei luni. Diferentele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile se inregistreaza lunar la venituri sau cheltuieli financiare, dupa caz.

2.7 Situatii comparative

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

2.8 Active imobilizate

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

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.

2.8.1 Imobilizari necorporale (continuare)

(iv) Concesiunile, brevetele, licențele, marcile comerciale, drepturile și activele similare

Concesiunile, brevetele, licențele, marcile comerciale, drepturile și activele similare se înregistrează la costul de achiziție sau la valoarea de aport (În această situație valoarea de aport se asimilează valorii juste stabilite în baza unui raport de evaluare).

Concesiunile primite se reflectă ca imobilizări necorporale atunci când contractul de concesiune stabilește o durată și o valoare determinate pentru concesiune. Amortizarea concesiunii se înregistrează pe durata de folosire a acesteia, stabilită conform contractului. [Nota – În cazul în care contractul prevede plata unei chirii / redevențe și nu o valoare amortizabilă, se reflectă cheltuiala reprezentând chiria/ redevența fără recunoașterea concesiunii ca o imobilizare necorporală.]

Brevetele, licențele, marcile comerciale și activele similare sunt amortizate folosind metoda liniară pe o perioadă între 1 – 3 ani.

(v) Avansuri și alte imobilizări necorporale

În cadrul avansurilor și altor imobilizări necorporale se înregistrează avansurile acordate furnizorilor de imobilizări necorporale, programele informatice create de entitate sau achiziționate de la terți pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte imobilizări necorporale.

Elementele de natură altor imobilizări necorporale sunt amortizate liniar pe o perioadă de 1-3 ani. În cazul programelor informatice achiziționate împreună cu licențele de utilizare, dacă se poate efectua o separare între cele două active, acestea sunt contabilizate și amortizate separate.

Cheltuielile care permit imobilizărilor necorporale să genereze beneficii economice viitoare peste performanța prevăzută inițial sunt adăugate la costul original al acestora. Aceste cheltuieli sunt capitalizate ca imobilizări necorporale dacă nu sunt parte integrantă a imobilizărilor corporale.

2.8.2 Imobilizări corporale

Cost/evaluare - Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la cost de achiziție.

Categoriile de imobilizări care sunt supuse reevaluării sunt Terenurile, Clădirile, dar și Investițiile Imobiliare.

Amortizarea cumulată la data reevaluării este eliminată din valoarea contabilă brută a activului și valoarea netă este recalculată la valoarea reevaluată a activului. Creșterile valorilor contabile rezultate în urma reevaluarilor efectuate au fost creditate în rezerva din reevaluare.

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

2.8.2 Imobilizari corporale (continuare)

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. Ultima reevaluare a Terenurilor, Cladirilor si Investitiilor Imobiliare fost integrata la 31 decembrie 2016, dar si la 31 decembrie 2017 Societatea a hotarat reevaluarea 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.

2.8.2 Imobilizari corporale (continuare)

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.

2.8.4 Amortizarea (continuare)

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 reevaluării imobilizarilor corporale, acesteia i se stabilesc o noua durata de viata si o noua durata de utilizare economica, corespunzatoare perioadei estimate a se folosi in continuare.

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

2.8.5 Vanzarea/casarea imobilizarilor corporale

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

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

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

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

2.8.6 Deprecierea activelor imobilizate

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

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

2.8.7 Imobilizări financiare

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

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

Annual, cu ocazia inventarierii, Societatea va analiza necesitatea constituirii ajustărilor pentru pierderile de valoare a imobilizărilor financiare pe baza cotațiilor de pe BVB din ultima zi a fiecărui exercițiu financiar.

Ajustările pentru pierderile de valoare a acțiunilor netranzacționate, se vor determina ca diferență între valoarea contabilă și valoarea justă stabilită în baza raportului emis de un evaluator extern autorizat. În cazul în care diferența 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 imobilizărilor financiare”.

La 31.12.2021, în urma analizei indicatorilor financiari, s-a constatat că există pierderi de valoare suplimentare anului precedent a imobilizărilor financiare în suma de 57 lei.

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

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

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

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

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

2.11 Creante comerciale

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

2.12 Investitii financiare pe termen scurt

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

Costul de achizitie al valorilor mobiliare pe termen scurt care nu sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata, precum si al valorilor mobiliare pe termen lung, include si costurile direct atribuibile achizitiei lor conform contractelor incheiate.

Valorile mobiliare pe termen scurt admise la tranzactionare pe o piata reglementata se evalueaza la data bilantului la valoarea de cotatie din ultima zi de tranzactionare, iar cele netranzactionate la costul istoric mai putin eventualele ajustari pentru pierdere de valoare.

2.13 Numerar si echivalente de numerar

Numerarul si echivalentele de numerar sunt evidentiate in bilant la cost. Pentru situatia fluxului de numerar, numerarul si echivalentele acestuia cuprind numerar in casa, conturi la banci si cecuri si efectele comerciale depuse la banci.

Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni sunt incluse in numerar si echivalente de numerar daca sunt detinute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt, si nu in 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.

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

Portiunea pe termen scurt a împrumuturilor pe termen lung este clasificată în "Datorii: Sumele care trebuie plătite într-o perioadă de până la un an" și inclusă împreună cu dobânda acumulată la data bilanțului contabil în "Sume datorate instituțiilor de credit" din cadrul datoriilor curente.

2.16 Contracte de leasing

(1) Contracte de leasing financiar

Contractele de leasing pentru imobilizările corporale în care Societatea își asumă toate riscurile și beneficiile aferente proprietății sunt clasificate ca și contracte de leasing financiar. [Criteriile de clasificare a contractelor de leasing sunt specificate în OMF 1802/20014 art. 213(2)]. Leasing-urile financiare sunt capitalizate la valoarea actualizată estimată a plăților. Fiecare plată este împărțită între elementul de capital și dobânda pentru a se obține o rată constantă a dobânzii pe durata rambursării. Sumele datorate sunt incluse în datoriile pe termen scurt sau lung. Elementul de dobândă este trecut în contul de profit și pierdere pe durata contractului. Activele deținute în cadrul contractelor de leasing financiar sunt capitalizate și amortizate pe durata lor de viață utilă, pe o bază consecventă cu politica normală de amortizare pentru bunuri similare.

2.16 Contracte de leasing (continuare)

(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 salariati.

2.19 Capital social

Capitalul social compus din acțiuni este înregistrat la valoarea stabilită pe baza actelor de constituire și a actelor adiționale, după caz, ca și a documentelor justificative privind varsămintele de capital. Cheltuielile legate de emiterea instrumentelor de capitaluri proprii sunt reflectate direct în capitalurile proprii în linia Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii.

La răscumpărarea acțiunilor Societății, suma plătită va diminua capitalurile proprii. Atunci când aceste acțiuni sunt ulterior re-emise, suma primită (net de costurile tranzacției) este recunoscută în capitaluri proprii.

Diferențele de curs valutar dintre momentul subscrierii acțiunilor și momentul varsării contravalorii acestora nu reprezintă castiguri sau pierderi legate de emiterea, răscumpărarea, vânzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entității, acestea fiind recunoscute la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

2.20 Rezultat reportat

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezervă legală realizată, în limita a 20 % din capitalul social se preia în cadrul rezultatului reportat la începutul perioadei de raportare următoare celei pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat pe celelalte destinații legale.

Evidențierea în contabilitate a destinațiilor profitului contabil se efectuează în anul următor după adunarea generală a acționarilor sau asociaților care a aprobat repartizarea profitului, prin înregistrarea sumelor reprezentând: dividende convenite acționarilor, rezerve și alte destinații, potrivit legii. Asupra înregistrărilor efectuate cu privire la repartizarea profitului nu se poate reveni.

2.21 Dividende

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

2.22 Recunoașterea veniturilor

Veniturile înregistrate se referă la veniturile din chirii și/sau drepturi de utilizare a activelor recunoscute pe baza contabilității de angajamente, conform contractelor de închiriere. Stimulentele acordate pentru încheierea unui contract de închiriere nou sau reînnoit sunt recunoscute drept parte integrantă din valoarea netă a contraprestății convenite pentru utilizarea activului în regim de leasing, indiferent de natura stimulentei, de formă sau de momentul în care se face plata, reducând astfel veniturile din chirii pe toată durata contractului de leasing, pe o bază liniară.

Veniturile sunt înregistrate în momentul în care riscurile semnificative și avantajele deținerii 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'.

2.22 Recunoasterea veniturilor (continuare)

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie.

Veniturile din dividende sunt recunoscute ca si venituri in momentul in care se stabileste dreptul legal de a primi aceste sume, respectiv la data aprobarii acestora.

Veniturile din dobanzi se recunosc periodic, in mod proportional, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente.

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

In aceste situații financiare, veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea bruta. In bilanțul contabil, datoriile si creantele de la aceiași parteneri sunt prezentate la valoarea neta in momentul in care exista un drept de compensare.

2.23 Impozite si taxe

Societatea inregistreaza impozit pe profit curent in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Cota de impozit aferenta exercitiului financiar curent este de 16%. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera.

2.24 Venituri si cheltuieli financiare

Veniturile financiare cuprind veniturile din dobanzi si, venituri din diferente de curs valutar. Veniturile financiare se recunosc pe baza contabilitatii de angajamnete. Astfel, veniturile din dobanzi se recunosc periodic, in mod proportional, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuiala cu dobanda cheltuieli din diferente de curs valutar si chetuieli privind sconturile obtinute. Toate costurile indatorarii care nu sunt direct atribuibile achizitiei, constructiei sau producerii activelor cu ciclu lung de fabricatie sunt recunoscute in contul de profit si 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. 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 bilanțului

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 și alte parti legate

În conformitate cu OMF 1802/2014, o entitate este afiliată unei societăți dacă se află sub controlul acelei societăți.

Controlul există atunci când societatea - mamă îndeplinește unul din următoarele criterii:

- a) deține majoritatea drepturilor de vot asupra unei societăți;
- b) este acționar sau asociat al unei societăți iar majoritatea membrilor organelor de administrație, conducere și de supraveghere ale societății în cauză, care au îndeplinit aceste funcții în cursul perioadei de raportare, în cursul perioadei de raportare precedentă și până în momentul întocmirii situațiilor financiare anuale, au fost numiți doar ca rezultat al exercitării drepturilor sale de vot;
- c) este acționar sau asociat al societății și deține singura controlul asupra majorității drepturilor de vot ale asociaților, ca urmare a unui acord încheiat cu alți acționari sau asociați;
- d) este acționar sau asociat al unei societăți și are dreptul de a exercita o influență dominantă asupra acelei societăți, în temeiul unui contract încheiat cu entitatea în cauză sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, dacă legislația aplicabilă societății permite astfel de contracte sau clauze;
- e) Societatea-mamă deține puterea de a exercita sau exercită efectiv, o influență dominantă sau control asupra Societății;
- f) este acționar sau asociat al societății și are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administrație, de conducere și de supraveghere ale Societății;
- g) Societatea-mamă și entitatea afiliată sunt conduse pe o bază unificată de către Societatea-mamă.

O entitate este „legată” de o altă entitate dacă:

- i. direct sau indirect, prin una sau mai multe entități:
 - Controlează sau este controlată de cealaltă entitate ori se află sub controlul comun al celeilalte entități (aceasta include societățile-mamă, filialele sau filialele membre);
 - Are un interes în respectiva entitate, care îi oferă influența semnificativă asupra acesteia; sau
 - Deține controlul comun asupra celeilalte entități;

2.28 Parti afiliate si alte parti legate (continuare)

- 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 31.12.2021:

Valoare de intrare -RON-	Sold la 1 ianuarie 2021	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2021
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	248.175	347	-	248.522
Imob.necorporale in curs	-	-	-	-
Total	248.175	347	-	248.522
Amortizare cumulata -RON-	Sold la 1 ianuarie 2021	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2021
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	245.696	1.892	-	247.587
Total	245.696	1.892	-	247.587
Valoare neta contabila	2.480	-	-	935

NOTA 3 Active imobilizate (continuare)

3.2 Imobilizari corporale

La data de 31 decembrie 2017, a avut loc o reevaluare a terenurilor si cladirilor, din grupa investitiilor imobiliare, apartinand Societatii de catre un expert evaluator, societatea CMF CONSULTING SA, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul J40/31542/1992, cod fiscal RO 3023351. Societatea este membru corporativ al ANEVAR (Certificat de membru corporativ UNEAR, nr.0001).

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 2021 sunt prezentate in cadrul notei 6.3 Rezerve din reevaluare.

Din soldul de 7.897.921 lei aferent terenurilor la 31.12.2021, suma de 1.199.759 lei este reprezentata de terenul din Soseaua Colentina, nr.426, Sector 2, Bucuresti in suprafata de 1.212 mp a carui situatie juridica va necesita clarificare. Astfel, desi Societatea detine dreptul de proprietate asupra terenului in baza Certificatului Seria M07 Nr.2076/10.06.1998, emis de Ministerul Agriculturii si Alimentatiei, in corespondenta existenta la dosarul de proprietate al UNISEM se mentioneaza ca la obtinerea documentatiei pentru HG.834/1991, s-a inclus din eroare si suprafata de 1.212 mp.

UNISEM a incercat rezolvarea situatiei juridice a acestei suprafete de teren, dar toate demersurile intreprinse au fost fara succes, astfel Societatea a solicitat ADS cat si Ministerului Agriculturii si Alimentatiei retrocedarea suprafetei de teren, corelat cu diminuarea cotei de capital social detinuta de ADS in cadrul Societatii, precum si posibilitatea unui schimb de terenuri care sa permita regularizarea contabila si clarificarea situatiei juridice.

Ambele oferte au fost refuzate fara a fi propusa o solutie in vederea clarificarii. Avand in vedere situatia existenta UNISEM ia in calcul reinceperea demersurilor pentru solutionarea pe cale amiabila a situatiei si daca acestea vor fi respinse se va apela la instantele de judecata competente.

NOTA 3 Active immobilizate (continuare)

3.2 Imobilizari corporale (continuare)

Valoare de intrare -RON-	Sold la			Sold la 31 decembrie 2021
	1 ianuarie 2021	Cresteri	Reduceri	
Terenuri	15.702.733	-	7.804.812	7.897.921
Constructii	9.882.128	-	5.401.803	4.480.325
Echipamente tehnologice	1.558.763	-	-	1.558.763
Aparate masura si control	59.995	8.625	20.537	48.083
Mijloace de transport	1.107.630	161.802	685.650	583.782
Mobilier si birotica	351.529	-	2.532	348.997
Investitii imobiliare	17.780.388	13.049.599	-	30.829.987
Imobilizari corporale in curs	49.073	-	49.073	-
Avansuri pentru imob. corp.	-	-	-	-
Total	46.492.238	13.220.027	13.964.407	45.747.858

Amortizare cumulata -RON-	Sold la			Sold la 31 decembrie 2021
	1 ianuarie 2021	Amortizare	Cedari	
Constructii	1.956.636	464.770	1.269.784	1.151.622
Echipamente tehnologice	1.303.504	46.378	-	1.349.883
Aparate masura si control	55.734	2.505	20.537	37.703
Mijloace de transport	1.082.685	25.827	685.651	422.861
Mobilier	242.757	26.104	516	268.345
Investitii imobiliare	2.100.386	1.898.277	-	3.998.663
Total	6.741.702	2.463.862	1.976.488	7.229.077

Ajustari pentru depreciere -RON-	Sold la			Sold la 31 decembrie 2021
	1 ianuarie 2021	Cresteri	Reduceri	
Constructii	-	663.053	-	663.053
Echipamente tehnologice	-	133	-	133
Investitii imobiliare	-	-	-	-
Total	-	663.187	-	663.187

Valoare neta contabila	39.750.536	10.092.978	11.987.920	37.885.594
-------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

In cursul anului 2021 s-a efectuat o reclasificare a unor proprietati imobiliare de natura terenurilor si cladirilor ca urmare a schimbarii destinatiei acestora, si anume a inchirierii lor, in categoria investitiilor imobiliare. Transferurile in contul 215 „Investitii imobiliare” au fost in suma de 13.049.599 lei, impartite astfel: 5.285.203 lei fiind Constructii si 7.764.396 lei reprezentand Terenuri. Cu aceasta ocazie a fost transferata si amortizarea cladirilor in suma de 1.254.793 lei din contul 2812 in contul 2815. Managementul societatii apreciaza ca toate constructiile si terenurile detinute, in principal, pentru a obtine venituri din chirii si pentru cresterea valorii capitalului au fost incadrate la investitii imobiliare.

NOTA 3 Active imobilizate (continuare)**3.2 Imobilizari corporale (continuare)**

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 2021, Societatea a vandut urmatoarele imobilizari corporale:

- Imobil din str.Silozului nr.10, localitatea Caracal, judetul Olt – compus din teren + 2 constructii;
- 5 autoutilitare IVECO;
- 3 Dacia Logan Van;
- bascula r.pod pt.autovehicule
- un motostivuator CATERPILLAR;

Investitiile in curs, in valoare de 49.073, reprezentand lucrari cadastrale la depozitul din Loc. Timisoara, Judetul Timis Str. Sulina nr.5, au fost descarcate pe seama cheltuielilor cu terti.

3.3 Imobilizari financiare

-RON-	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Titluri de participare Piata de Gros	21.680	21.680
Titluri de participare Casa Bucovina	9.197	9.197
Ajustari pentru depreciere titluri de participare	(28.070)	(28.013)
Alte creante imobilizate – garantii	46.064	49.032
Ajustari alte creante imobilizate	-	-
-Total	76.941	79.909

Imobilizarile financiare in sold la 31 decembrie 2021 reprezinta, in principal, actiunile detinute de societate la Piata de Gros si Casa 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 31.12.2021 societatea detine urmatoarele stocuri, comparativ cu 31.12.2020:

Nr. crt.	Denumire stoc	Sold la 31.12.2020	Intrari	Iesiri	Sold la 31.12.2021
1	Materii prime	12,480	616	322	12,773
2	Materiale consumabile	158,083	1,599	3,580	156,102
3	Ambalaje	8,939	-	582	8,358
4	Obiecte de inventar	-	8,253	8,253	-
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		179,502	(166,766)	12,737	(0)
8	Productia in curs de executie	28,385	-	28,385	-
9	Provizioane pentru productia in curs	-	-	-	-
Total Rd.27 din Bilant		28,385	-	28,385	-
10	Produce finite	-	5,588	5,588	-
11	Produce reziduale	-	-	-	-
12	Marfuri	1,949,783	660	84,798	1,865,645
13	Marfuri la terti	-	-	-	-
14	Ajustari pentru depreciere marfuri	(884,111)	(925,352)	-	(1,809,463)
Total Rd.28 din Bilant		1,065,672	(919,105)	90,386	56,182
15	Avansuri pentru cumparari de stocuri	-	283	-	283
16	Ajustari pentru depreciere avansuri pentru stocuri	-	-	-	-
TOTAL - Rd.29 din bilant		-	283	-	283
Total stocuri Rd. 30 Bilant		1,273,559	(1,085,587)	131,508	56,464

Pentru eficientizarea 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.

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021****4.2 Creante**

La 31 decembrie 2021, societatea nu detine creante cu exigibilitate peste 1 ani, in afara de celor provizionate.

Creante	Sold		Termen de lichiditate		
	31.12.2020	31.12.2021	sub 1 an	peste 1 an	
	0	1	2=3+4	3	4
Creante comerciale, din care:					
Furnizori debitori	-	66	66		
Cienti	1,570,541	1,923,811	1,923,811		
Ajustări pentru deprecierea creanțelor	(1,346,402)	(1,374,573)	(1,374,573)		
Subtotal Rd. 31 din Bilant	224,139	549,304	549,304		-
Alte creante, din care:					
TVA neexigibila	7,382	6,490	6,490		
Alte creante in legatura cu personalul	-	102,125	102,125		
Alte creante in curs de clarificare	23,383	9,293	9,293		
Alte creante privind bugetul statului	8,737	2,454	2,454		
Debitori diversi	213,946	186,560	186,560		
Ajustări pentru deprecierea creanțelor - debitori diverși	(226,445)	(186,560)	(186,560)		
Subtotal Rd. 34 din Bilant	27,004	120,362	120,362		
TOTAL Rd. 37 din Bilant	251,143	669,666	669,666		

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

In anului 2021, Societatea a inregistrat ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale pentru clientii cu care Societatea are deschise dosare de litigii, in suma de 38.170 lei.

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021****4.3 Casa și conturi la bănci**

La 31 Decembrie 2021 Societatea are conturi deschise la trei bănci, Banca Transilvania, PROCredit Bank și RAIFFEISEZ Bank.

-RON-	31-dec-2020	31-dec-2021
Conturi la bănci în lei	9.550.336	3.559.090
Conturi la bănci în valută	111	113
Numerar în casierie	11.980	47.101
Avansuri spre decontare	2.322	710
TOTAL	9.564.750	3.607.014

La PROCredit Bank se regăsesc deschise două conturi de depozit care la sfârșitul anului 2021 însumau 3.378.360 Lei. Cele două depozite sunt purtătoare de dobândă și au scadență în exercitiul financiar următor, astfel:

Produs	Data constituirii	Data scadentei	Sold la 31.12.2021	Procent Dobândă	Dobândă calculată și nevirată
DEPOZIT PROCREDIT	23.08.2021	23.02.2022	2,496,360.00	1.85%	16,575.15
DEPOZIT PROCREDIT	31.12.2021	30.06.2022	882,000.00	2.20%	53.16
			3,378,360.00		16,628.31

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021****NOTA 5 Datorii**

La 31 decembrie 2021, următoarele datorii aveau exigibilitate peste 5 ani:

Datorii	Sold		Termen de exigibilitate	
	31.12.2020	31.12.2021	Sub 1 an	1 - 5 ani
0	1	2=3+4	3	4
Efecte de plata	-	-		
Cienti creditor	68	14,915	14,915	
Subtotal Rd. 47+49 Bilant	68	14,915	14,915	-
Furnizori	21,466	27,544	27,544	
Furnizori facturi nesoite	45,962	1,054	1,054	
Subtotal Rd. 48+59 Bilant	67,428	28,599	28,599	-
Dividende de plata	-	1,155,488	1,155,488	
Impozit pe profit	71,525	48,659	48,659	
Garantii de buna executie	353,386	371,233	371,233	
Leasing financiar	-	103,169	24,530	78,639
TVA de plata si Neexigibila	35,400	37,182	37,182	
Salarii si datorii salariale	58,680	66,256	66,256	
Alte impozite,taxe,fonduri speciale	3,620	15,751	15,751	
Alte Operatiuni in curs de clarificare	-	62,206	62,206	
Subtotal Rd. 52+63 Bilant	522,611	1,859,944	1,781,305	78,639
TOTAL GENERAL Rd.53+64	590,107	1,903,458	1,824,819	78,639

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

Ca urmare a Hotararii HAGOA 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 2021, capitalul social al societății era de 7.892.613 RON divizat în 78.926.129 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 0,1 RON. Toate acțiunile sunt comune, au fost subscrise și sunt plătite integral până la 31 decembrie 2021. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 0.1 lei/acțiune (31 decembrie 2020: 0.1 lei/acțiune). În perioada 1 ianuarie 2021 – 31 decembrie 2021 nu au fost modificări ale capitalului social, iar structura acționariatului nu s-a modificat.

Structura acționariatului la 31 decembrie 2021 conform Adresei Nr.9979/15.03.2022 primită de la Depozitarul central a fost următoarea:

Aționari persoane juridice	Număr de acțiuni	Valoare	%
S.I.F. MUNTENIA S.A.	60.701.527	6.070.153	76,91
AȚIONARI PERSOANE FIZICE	13.227.239	1.322.724	16,76
AȚIONARI PERSOANE JURIDICE	4.997.363	499.736	6,33
TOTAL	78.926.129	7.892.613	100

6.2 Alte rezerve

Cuprind alte rezerve constituite conform prevederilor legale în vigoare. La 31 decembrie 2021, Societatea are constituită la alte rezerve o sumă de 1.859.893 RON, reprezentând repartizări ale profitului anilor precedenți (31.12.2020: 1.859.893 RON).

6.3 Rezerva legală

Conform cerințelor legale, Societatea constituie rezerve legale în cuantum de 5% din profitul înregistrat până la nivelul de 20% din capitalul social. Valoarea rezervei legale la data de 31 decembrie 2021 este de 634.600 lei (31 decembrie 2020: 634.600 lei). În exercitiul financiar curent nu s-a constituit nicio rezervă legală având în vedere rezultatul exercitiului – pierdere. Rezervele legale nu pot fi distribuite către acționari.

6.3 Rezerva din reevaluare

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

În 2021 Societatea a transferat în contul 1175 „Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare” o sumă de 901.620 lei compusă din:

- 769.496 lei reprezentând rezerva din reevaluare realizată pe măsura ce activelor utilizate;
- 132.124 lei reprezentând rezerva din reevaluare aferentă activelor vândute în 2021.

La 31.12.2021 rezerva din reevaluare la 31 decembrie 2021 este în sumă de 30.273.223 RON comparativ cu soldul la 31 decembrie 2020 în sumă de 31.174.843 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 a se repartiza pe destinații în exercitiile financiare următoare, iar pierderea reportată urmează a se acoperi din profitul exercitiilor următoare, din rezerve sau din capitalul social, potrivit hotărârii AGA.

La 31.12.2021 rezultatul reportat în sumă de 1.319.928 lei provenit din surplusul realizat din rezerve din reevaluare – contul 1175 comparativ cu soldul la 31.12.2020: 10.463.311 RON.

NOTA 6 Capitaluri (continuare)**6.4 Rezultatul reportat si Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare**

Ca urmare a Hotararii HAGOA din data de 22.04.2021 Societatea efectuat in exercitiul financiar 2021 urmatoarele:

- Acoperirea pierderii din anii precedenti in valoare de 3.296.961 lei;
- Repartizarea profitului net aferent exercitiului financiar 2020 in suma de 1.645.841 lei dupa cum urmeaza:
 - 85.868 lei reprezentand constituirea rezervei legale;
 - 1.559.973 lei reprezentand dividende de repartizat;
- Repartizarea sumei de 6.748.041 lei din rezultatul reportat din anii precedenti – profit constituit prin capitalizarea rezervei din reevaluare in sold la 31.12.2020.

NOTA 7- Contul de profit si pierdere**7.1 Venituri din exploatare**

Cifra de Afaceri

In exercitiul financiar 2021 s-a observat o scadere semnificativa a veniturilor din vanzarea marfurilor de la 2.178.734 lei in 2020, la un venit de 113.396 lei in exercitiul financiar 2021.

Descriere venituri	31-Dec-20	31-Dec-21	Variatie	%
Venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii	2,750,576	2,797,720	47,144	2%
Venituri din vânzarea mărfurilor	2,178,734	113,396	(2,065,338)	-95%
Venituri din activități diverse	91,711	6,467	(85,244)	-93%
Venituri din servicii prestate	34,900	414	(34,486)	-99%
Venituri din vânzarea produselor finite, produselor agricole și a activelor biologice de natura stocurilor	-	12,863	12,863	100%
Venituri din vânzarea produselor reziduale	7,294	-	(7,294)	-100%
TOTAL CIFRA DE AFACERI	5,063,216	2,930,860	(2,132,356)	

Alte venituri din exploatare

	2020	2021
Venituri din cedarea imobiliarilor corporale	6.927.083	435.531
Alte venituri din exploatare	99.585	160.366
Venituri din despagubiri si amenzi	9.491	-
Total alte venituri din exploatare	7.036.159	595.897

NOTA 7- Contul de profit si pierdere (continuare)

7.2 Analiza rezultatului din exploatare

-RON-	2020	2021
1. Cifra de afaceri neta	5.149.745	2.930.860
2. Costul bunurilor si al serviciilor prestate (3+4+5)	1.455.699	155.148
3. Cheltuieli materii prime, consumabile	408.612	71.986
4. Reduceri comerciale primite	(3.135)	-
5. Cheltuieli privind marfurile	1.050.222	83.162
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri (1-2)	3.694.046	2.775.712
7. Cheltuieli generale de administrare	1.910.548	1.118.699
8. Alte cheltuieli de exploatare	7.231.021	3.853.019
9. Alte venituri din exploatare	7.036.159	595.897
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	1.588.636	(1.622.858)

La 31 decembrie 2021, Societatea a înregistrat o pierdere de 1.622.858 LEI în comparație cu anul 2020 – profit de 1.588.636 RON.

7.3 Cheltuieli cu personalul si managementul societatii

În cursul anului 2021, numărul mediu de salariați ai Societății a fost de 9, față de 30 înregistrat în anul precedent. Cheltuielile salariale ale societății în anii 2020 și 2021 au fost următoarele:

	2020	2021
Cheltuielile cu salariile personalului permanent	1.246.603	562.136
Cheltuieli cu colaboratorii - contracte mandat	299.487	286.413
Cheltuieli cu contribuția asiguratorie de muncă	34.786	21.192
Alte cheltuieli cu priv.asis.si protectia soc.	-	-
Total cheltuieli cu personalul	1.601.773	869.745

Conducerea Societății a fost asigurată, la sfârșitul exercițiilor financiare încheiate la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2020, de trei membri ai Consiliului de Administrație, respectiv de Directorul General al Societății. Remuneratia membrilor Consiliului de administrație pentru mandatul exercitat aferent anului 2021 a fost de 61.632 RON, față de cel aferent anului 2020, de 51.360 RON. Remuneratia conducerii executive a societății a fost de 224.781 RON la 31 decembrie 2021, respectiv de 248.127 RON la 31 decembrie 2020.

Societatea nu a acordat avansuri de natura salarială sau credite directorilor sau administratorilor în cursul exercițiului curent sau anterior. Mai mult, societatea nu și-a asumat nici un fel de obligații în numele directorilor sau administratorilor în cursul exercițiului curent sau anterior. Toți angajații sunt membri ai fondului de pensie al statului român, societatea neavând obligații de plată față de alte fonduri de pensii (private).

NOTA 7- Contul de profit si pierdere (continuare)**7.4 Cheltuieli privind prestațiile externe**

In tabelul de mai jos sunt detaliate cheltuielile privind prestațiile externe pentru perioadele incheiate la 31 decembrie 2020 si 31 decembrie 2021, dupa natura acestora:

	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	83.053	5.987
Cheltuieli cu redeventele si chiriiile	99.656	36.496
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	11.653	10.536
Cheltuieli cu primele de asigurare	16.512	4.470
Cheltuieli cu comisiunile si onorariile	-	4.206
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	53.380	18.742
Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	71.683	16.918
Cheltuieli cu detasari, deplasari si transferari	6.827	682
Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	24.044	2.710
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	444.195	328.095
Total cheltuieli privind prestațiile externe	811.003	428.843

Cheltuielile cu serviciile executate de terti in anul 2021 includ servicii de paza, salubritate si alte servicii legate de intretinerea spatiilor aflate in proprietatea UNISEM, obtinere autorizatii, servicii audit, servicii expertiza contabila si mentenanta.

7.5 Rezultatul financiar

	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Venituri financiare		
Venituri din dobanzi bancare	129.690	144.475
Venituri din interese de participare	350	-
Venituri din diferente de curs valutar	2	2
Total venituri financiare	130.042	144.477
Cheltuieli financiare		
Cheltuieli privind dobanzile	406	334
Alte cheltuieli financiare	1.805	1.649
Ajustari de valoare imobilizari financiare - net	(899)	57
Cheltuieli din diferente de curs valutar	-	-
Total cheltuieli financiare	1.312	2.040
Profitul/(pierderea financiara)	128.730	142.437

NOTA 7- Contul de profit si pierdere (continuare)**7.6 Impozitul pe profit**

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021, Societatea a inregistrat o pierdere de 1.643.989 RON.

Societatea a inregistrat urmatoarele elemente similare veniturilor in suma de 901.620 lei:

- Surplus din reevaluare la vanzarea imobilului din str. Silozului nr 10 Localitatea Caracal, Judetul Olt – 132.124 ron
- Rezerve din reevaluare – 769.496 ron

Si urmatoarele cheltuieli nedeductibile in valoare de 3.048.305 ron

- Cheltuieli cu provizioanele – 1.824.786 ron
- Amortizare contabila – 1.210.370 ron
- Cheltuieli sponsorizare – 25.500 ron
- Cheltuieli impozit profit – 166.906 ron
- Alte cheltuieli nedeductibile (piese de schimb, prime de asigurare, protocol, combustibil) – 7.416

a inregistrat urmatoarele cheltuieli nedeductibile.

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

	<u>31 decembrie</u> <u>2020</u>	<u>31 decembrie</u> <u>2021</u>
Venituri totale	12.315.946	3.719.213
Cheltuieli totale	10.598.580	5.368.663
Profit net/Pierdere	1.717.366	(1.649.450)
Elemente similare veniturilor	2.393.020	901.620
Deduceri	1.397.878	1.210.369
Venituri din provizioane	737.128	76.364
Amortizare fiscala	574.883	1.210.369
Rezerva legala	85.868	-
Cheltuieli nedeductibile	1.873.003	3.237.101
Profit/(pierdere) fiscala	4.585.511	1.202.537
Pierderi fiscale din anii precedenti	(4.044.726)	-
Profit impozabil	540.785	1.202.537
Impozit pe profit cu cota 16 %	86.525	192.406
Reduceri impozit pe profit pentru sponsorizari	15.000	25.500
Impozitul pe profit in situatiile financiare	71.525	166.906
Reducere 2% impozit profit OUG 153/2020		3.338
Impozit pe profit in situatiile financiare		163.568

NOTA 8 - Indicatori de performanta economica

I. Indicatori de lichiditate	2020	2021
Active curente (A)	11.119.076	4.333.144
Datorii curente (B)	619.731	1.824.821
Rata lichiditatii generale	17,94	2,37
Active curente (A)	11.119.076	4.333.144
Stocuri (B)	1.273.559	56.464
Obligatii curente (C)	619.731	1.824.821
Rata rapida a lichiditatii (testul acid)	15,89	2,34
II. Indicatori de risc		
Capital imprumutat – imprumuturi peste un an(A)	-	78.639
Capital propriu (B)	50.314.751	40.335.678
Gradul de indatorare	-	0,19
III. Indicatori de profitabilitate		
Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit (A)	1.717.366	(1.480.087)
Capital angajat (B)	50.314.751	40.414.317
Rentabilitatea capitalului angajat	0,03	-3,66
Rezultatul din exploatare (A)	1.588.636	(1.622.859)
Venituri din exploatare (B)	12.185.904	3.498.372
Marja bruta din vanzari	0,13	-46,39
IV. Indicatori de activitate		
Cifra de afaceri	5.149.745	2.930.860
Active imobilizate	39.801.944	37.908.370
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,13	0,08
Cifra de afaceri	5.149.745	2.930.860
Active totale	50.934.482	42.259.980
Viteza de rotatie a activelor totale	0,10	0,07
Creante comerciale medii (A)	170.817	386.721
Rulaj debitor clienti (B) 2020 / Cifra de afaceri - 2021	11.012.216	2.930.860
Perioada incasarii clientilor	8	48
Stocuri medii (A)	1.908.252	664.970
Rulaj creditor stocuri (B) 2020/ Costul vanzarilor 2021	22.276.099	5,121,230
Perioada imobilizarii stocurilor	31	47
Datorii comerciale medii (A)	169.115	48.013
Rulaj creditor furnizori (B)	3.451.926	1.215.129
Perioada achitarii furnizorilor	18	14

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021****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

Sume datorate si de primit de la entitatile afiliate, precum si tranzactiile cu acestea pe parcursul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2020 sunt prezentate mai jos:

DATORII

Nume societate	SOLD 31.12.2020	SOLD 31.12.2021
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.	-	-

CREANTE

Nume societate	SOLD 31.12.2020	SOLD 31.12.2021
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.	-	-

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

NOTA 9 Alte informatii (continuare)

9.1 Parti afiliate - Tranzactii

VANZARI		
Nume societate	2020	2021
Germina Agribusiness S.A.	-	-
Voluthema Property Developer S.A.	-	-
S.C. Firos S.A.	-	-
Bucur S.A.	-	-
CI-CO S.A.	-	-
Semrom Oltenia	-	6.005
FRGCIP – IFN S.A.	-	-

CUMPARARI		
Nume societate	2019	2020
Germina Agribusiness S.A.	3.963	-
Voluthema Property Developer S.A.	-	-
S.C. Firos S.A.	-	-
Bucur S.A.	-	-
CI-CO S.A.	-	-
ICPE SA	-	8.003
SAI Muntenia	-	2.818
FRGCIP – IFN S.A.	40.096	29.806

9.2 Auditori

Auditorul financiar al Societatii in anul 2021 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 2021.

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 de virusul COVID-19 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.

In special, impactul pandemiei COVID-19 asupra economiei este negativ, deoarece activitatea economica este redusa prin actiuni directe ale guvernului si a deciziilor de a suspenda activitatea intreprinderilor pentru a limita raspandirea virusului .

NOTA 9 Alte informatii (continuare)

9.4 Evenimente ulterioare datei bilantului (continuare)

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

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

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

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

9.4 Litigii

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

NOTA 10: CONTINGENTE

10.1 Impozitarea

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

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

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

10.2 Pretul de transfer

Legislația fiscală din România include "valoarea de piață", în conformitate cu care tranzacțiile cu partile afiliate ar trebui să fie efectuate la valoarea de piață. Contribuabilii locali care efectuează tranzacții cu partile afiliate trebuie să pregătească și să pună la dispoziția autorităților fiscale române, 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