

UNISEM S.A

Note la situatiile financiare

31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

NOTA 1

Prezentarea societatii

UNISEM SA, cu sediul in Bucuresti, str. Matasari nr.46, 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 cursul anului 2020 societatea a suferit o reorganizare operationala la nivel national astfel:

- S-a renuntat la 3 Centre Zonale: Neamt, Suceava si Salaj prin:
 - inchiderea tuturor magazinelor de vanzare cu amanuntul si a depozitelor zonale;
 - renuntarea la contractele de chirii aferente punctelor de vanzare unde UNISEM SA nu era proprietar;
 - inchirierea catre alti operatori economici a spatiilor comerciale aflate in proprietatea UNISEM SA;
 - transmiterea stocului de marfa catre Depozitul Silistea Snagov;
 - restructurarea de personal;

Centrul zonal Ilfov si-a reorganizat activitatea prin:

- Inchiderea tuturor magazinelor de vanzare cu amanuntul mai putin cel care opereaza in cadrul punctului de lucru din Silistea Snagov;
- renuntarea la activitatea de reambalari si productie de seminte;
- reorganizarea activitatii de productie legume prin intermediul celor 9 solarii si o sera in suprafata totala de aproximativ 5.000 mp;
- restructurarea de personal;
- receptionarea si centralizarea la toata marfa UNISEM SA primita de la depozitele inchise din toata tara;

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

In cursul anului 2020 au avut loc urmatoarele vanzari de active imobiliare:

- Vanzarea imobilului din Str. Mihai Eminescu nr 57A, sector 2 Bucuresti

In structura de conducere a societatii UNISEM SA, au avut loc urmatoarele schimbari, in cursul anului 2020:

- In sedinta Consiliului de Administratie din data de 26.02.2020:
 - S-a luat act de renuntarea la mandatul de administrator al dlui Bogdan Ilie POPESCU incepand cu data de 26.02.2020;
 - S-a decis numirea unui administrator provizoriu in persoana dnei Dorina-Teodora MIHAILESCU pentru perioada 01.03.2020 – 30.04.2020;
- In sedinta Consiliului de Administratie din data de 24.03.2020:
 - S-a luat act de renuntarea la mandatul de administrator al dlui Mircea CONSTANTIN incepand cu data de 24.03.2020;
 - S-a decis numirea unui administrator provizoriu in persoana dlui Sergiu MIHAILOV pentru perioada 23.03.2020 – 30.04.2020;
- In sedinta AGOA convocata in data de 29.04.2020 au fost numiti, incepand cu 01.05.2020, urmatorii administratori:
 - Presedinte CA Dl. Sergiu MIHAILOV; Ctr administrare nr.216 din 30.04.2020;
 - Administrator – Dna Dorina-Teodora MIHAILESCU, Ctr administrare nr.217 din 30.04.2020, valabil pana in data 30.04.2024;
 - Administrator – Dl. Laurentiu PARGHEL, Ctr administrare nr.215 din 30.04.2020, valabil pana in data de 16.01.2022;

NOTA 2

Principii generale de raportare financiara si politici contabile

Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare, se aplică din data de 1 ianuarie 2015 de către societatile care întrunesc criteriile stabilite de acest act normativ. Ordinul 1802/2014 cu modificarile ulterioare, prevede întocmirea situatiilor financiare anuale ale persoanelor juridice, in functie de criteriile de marime ale entitatilor raportoare la sfarsitul exercitiului financiar. Situatiile financiare ale societatii includ bilant, contul de profit si pierdere, situatia modificarii capitalului propriu, notele explicative si situatia fluxurilor de trezorerie.

Aceste situatii financiare sunt responsabilitatea conducerii societatii si sunt întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare si cu Legea 82/1991, republicata. Situatiile financiare anuale incheiate la 31 decembrie 2020 reprezinta situatiile financiare individuale ale societatii.

Moneda in care sunt intocmite situatiile financiare anuale este RON.

A. Principii generale de raportare financiara

Evaluarea posturilor cuprinse in situatiile financiare ale anului 2020 este facuta conform urmatoarelor principii contabile:

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

Principiul care presupune continuitatea 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 care presupune permanenta metodelor - aplicarea acelorasi reguli, metode, norme privind evaluarea, inregistrarea si prezentarea in contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurand comparabilitatea in timp a informatiilor contabile.

Principiul referitor la prudenta - s-a tinut seama de toate ajustarile de valoare datorate depreciilor in valorizarea activelor, precum si de toate obligatiile previzibile si de pierderile potientiale care au luat nastere in cursul exercitiului financiar incheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior.

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

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 - informatiile prezentate in situatiile financiare reflecta realitatea economica a evenimentelor si tranzactiilor, nu numai forma lor juridica.

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.

Principiul referitor la pragul de semnificatie - orice element care are o valoare semnificativa este prezentat distinct in cadrul situatiilor financiare.

B. Politici contabile semnificative

Moneda de raportare

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

Bazele contabilitatii

Societatea prezinta situatiile financiare in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 si Legii Contabilitatii nr. 82/1991 pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2020.

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

Imobilizari corporale

(i) Active proprii

Terenurile si cladirile detinute de societate sunt clasificate ca proprietati imobiliare si investitii imobiliare, in functie de destinatia acestora. Astfel, terenurile si cladirile detinute in principal pentru obtinerea de venituri din chirii sau pentru cresterea valorii capitalului, sunt prezentate la 31 decembrie 2019 ca si investitii imobiliare. Terenurile si cladirile detinute pentru a fi utilizate in producerea de bunuri si servicii, scopuri administrative sau cu intentia de a fi vandute, pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, sunt prezentate, la 31 decembrie 2019, ca si proprietati imobiliare.

Cladirile si terenurile sunt prezentate la valoarea reevaluada mai putin amortizarea cumulata si pierderile din depreciere. Costul activelor construite de Societate cuprinde costul materialelor, muncii directe si un procent din cheltuielile indirecte de productie, precum si dobanzile aferente finantarii, daca este cazul. In cazul in care un mijloc fix cuprinde componente majore care au durate de viata diferite, acestea sunt contabilizate individual.

(ii) Cheltuielile ulterioare de intretinere si reparatii

Cheltuielile cu reparatia sau intretinerea mijloacelor fixe efectuate pentru a restabili sau a mentine valoarea acestor active sunt recunoscute in contul de profit si pierdere la data efectuarii lor, in timp ce cele efectuate in scopul imbunatatirii performantelor tehnice sunt capitalizate si amortizate pe perioada ramasa de amortizare a respectivului mijloc fix.

(iii) Amortizarea

Amortizarea este calculata pentru a diminua costul (mai putin valoarea reziduala) cu rate egale pe toata durata de functionare a mijloacelor fixe.

Duratele pe grupe sunt:

Constructii	1 – 49 ani
Echipamente tehnologice, aparate de masura si control	1 – 9 ani
Mijloace de transport	1 – 6 ani
Mobilier	1 – 17 ani

Terenurile si mijloacele fixe in curs nu se amortizeaza. Investitia in curs se amortizeaza incepand cu momentul punerii in functiune.

(iiii) Rezerva din reevaluare

Politica societatii este de a recunoaste surplusul din reevaluare pe masura amortizarii rezervelor constituite, respectiv la scoaterea din gestiune a activelor imobilizate. Politica Societatii este de a transfera in rezultatul reportat amortizarea surplusului din reevaluare, pe masura inregistrarii acesteia.

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

Active financiare

Investitiile detinute pana la maturitate si imprumuturile acordate pe termen lung de catre societate sunt evidentiate la valoarea initiala mai putin pierderile de valoare inregistrate.

Stocuri

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

Stocurile sunt inregistrate la minimul dintre cost si valoarea realizabila neta. Valoarea realizabila neta reprezinta pretul de vanzare estimat in desfasurarea normala a activitatii mai putin costurile aferente vanzarii.

La iesirea din patrimoniu stocurile de natura materiilor prime, marfurilor si materialelor se evalueaza conform principiului primul intrat primul iesit (FIFO).

Cienti si alte creante

Conturile de clienti si alte creante sunt evidentiata in bilant la valoarea lor recuperabila neta.

Disponibilitatile banesti si alte echivalente

Disponibilitatile banesti includ conturile curente in lei si in valuta, si disponibilul din casa. Descoperirea de cont, care este platibila la cerere si este parte integranta din politica de gestiune a numerarului, este inclusa in cadrul numerarului si echivalentelor de numerar la intocmirea situatiei fluxurilor de numerar.

Pierderi de valoare

Valoarea neta a activelor Societatii este analizata la data fiecarui bilant pentru a determina posibilele scaderi de valoare. Daca o asemenea scadere este probabila, trebuie estimata valoarea recuperabila a activului in cauza. Un provizion pentru depreciere este recunoscut in contul de profit si pierdere cand valoarea neta contabila a activului este superioara valorii sale recuperabile.

Ajustarile pentru deprecierea creantelor incerte au fost constituite daca perioada de depasire a scadentei acestora a fost mai mare de 365 zile sau mai mica de un an in cazul clientilor aflati in procedura insolventei.

Imprumuturi

Imprumuturile purtatoare de dobanda sunt recunoscute initial la cost mai putin costurile aferente tranzactiei.

Furnizori si alte datorii

Conturile de furnizori si alte datorii sunt evidentiata la cost.

Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute in bilant atunci cand pentru Societate se naste o obligatie legala sau constructiva legata de un eveniment trecut si este probabil ca in viitor sa fie necesara consumarea unor resurse economice care sa stinga aceasta obligatie. Provizioanele sunt revizuite la fiecare sfarsit de an si ajustate pentru a reflecta estimarea curenta cea mai adecvata.

Recunoasterea veniturilor

Veniturile din vanzarea bunurilor sunt recunoscute in contul de profit si pierdere cand riscurile si beneficiile asociate proprietatii sunt transferate cumparatorului.

Reducerile financiare acordate clientilor (sconturile) sunt inregistrate drept cheltuieli financiare ale perioadei, fara a altera valoarea veniturilor Societatii.

Veniturile din prestari de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie. Veniturile din chirii imobile se recunosc in contul de profit si

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

pierdere in momentul la care se considera datorate, conform clauzelor contractuale si a contabilitatii de angajamente.

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

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

Costurile nete de finantare

Costurile nete de finantare includ dobanda de plata pentru imprumuturi, dobanda de primit pentru depozitele la banci. Principiul separarii exercitiilor financiare este respectat pentru recunoasterea acestor tipuri de cheltuieli si venituri

Impozitul pe profit

Impozitul pe profit cuprinde partea curenta. Impozitul pe profit se recunoaste in contul de profit si pierdere. Impozitul curent este calculat pe baza rezultatului fiscal anual, utilizand cota de impozit in vigoare la data bilantului.

Estimari

Pentru intocmirea situatiilor financiare, conducerea Societatii face anumite estimari si presupuneri care afecteaza valorile raportate ale activelor si pasivelor la data bilantului, precum si veniturile si cheltuielile perioadei raportate. Rezultatele reale pot diferi de cele estimate. Estimările sunt utilizate pentru inregistrarea provizioanelor pentru: clienti incerti, deprecierea stocurilor, amortizare/depreciere si taxe, debitori diversi incerti.

Inchiriere/leasing operational

Prin contractele de inchiriere incheiate de Societate in calitate de locator, aceasta nu transfera catre locatari toate riscurile si beneficiile aferente imobilelor respective. Prin urmare, aceste contracte sunt prezentate ca prestari de servicii si nu ca livrari de bunuri.

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.

Parti afiliate si alte parti legate

In conformitate cu prevederile Ordinului 1.802/2014, partile legate cuprind entitatile afiliate (societate-mama si filiale), entitatile asociate si alte parti legate.

Entitatile afiliate inseamna doua sau mai multe entitati din cadrul unui grup.

Entitate asociata inseamna o entitate in care o alta entitate are un interes de participare si ale carei politici de exploatare si financiare fac obiectul unei influente semnificative exercitate de cealalta entitate. Se considera ca o entitate exercita o influenta semnificativa asupra altei entitati daca detine cel putin 20% din drepturile de vot ale actionarilor sau asociatilor respectivei entitati. Ca urmare, existenta

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

unei entitati asociate presupune indeplinirea cumulativa a doua conditii, respectiv detinerea unui interes de participare in cealalta entitate si exercitarea influentei semnificative asupra politicilor de exploatare si financiare ale acesteia.

Entitatile sunt parte dintr-un grup daca entitatea sau societatea-mama:

- a) detine majoritatea drepturilor de vot ale actionarilor sau asociatilor intr-o alta entitate, denumita filiala;
- b) este actionar sau asociat al unei filiale si are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere sau de supraveghere ale acelei filiale;
- c) este actionar sau asociat al unei filiale si are dreptul de a exercita o influenta dominanta asupra acelei filiale, in temeiul unui contract incheiat cu entitatea in cauza sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, daca legislatia aplicabila filialei permite astfel de contracte sau clauze;
- d) este actionar sau asociat al unei entitati si majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere sau de supraveghere ale entitatii in cauza (filiala) care au indeplinit aceste functii in cursul exercitiului financiar, in cursul exercitiului financiar precedent si pana in momentul intocmirii situatiilor financiare anuale consolidate, au fost numiti doar ca rezultat al exercitarii drepturilor sale de vot.
- e) este actionar sau asociat al unei entitati si detine singura controlul asupra majoritatii drepturilor de vot ale actionarilor sau asociatilor acelei entitati (filiala), ca urmare a unui acord incheiat cu alti actionari sau asociati ai acelei filiale;

NOTA 3

Active imobilizate

Imobilizarile necorporale sunt incluse in bilant la cost, mai putin amortizarea cumulata.

Terenurile, constructiile si proprietatile imobiliare sunt prezentate in bilant la valoarea reevaluada mai putin amortizarea cumulata. Restul imobiliarilor corporale sunt prezentate in bilant la cost, mai putin amortizarea cumulata si pierderile din depreciere.

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 Uniunii Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (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 2018 sunt prezentate in cadrul notei 6.2 Rezerve din reevaluare.

3.1 Imobilizari necorporale

Valoare de intrare	Sold la		Sold la	
	1 ianuarie 2020	Cresteri	Reduceri	31 decembrie 2020
-RON-				
Concesiuni, licente	-	-	-	-

UNISEM SA

Situatii financiare

31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

Alte immobilizari	247.615	560	-	248.175
Imob.necorporale in curs	-	-	-	-
Total	247.615	560	-	248.175

UNISEM SA

**Situatii financiare
31 decembrie 2020**

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

Amortizare cumulata -RON-	Sold la			Sold la
	1 ianuarie 2020	Cresteri	Reduceri	31 decembrie 2020
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	244.076	1.619	-	245.695
Total	244.076	1.619	-	245.695
Valoare neta contabila	3.539	-	-	2.480

3.2 Imobilizari corporale

Valoare de intrare -RON-	Sold la			Sold la
	1 ianuarie 2020	Cresteri	Reduceri	31 decembrie 2020
Terenuri	15.702.733	-	-	15.702.733
Constructii	9.882.128	-	-	9.882.128
Echipamente tehnologice	1.569.298	3.121	13.656	1.558.763
Aparate masura si control	60.542	-	547	59.995
Mijloace de transport	1.193.229	12.916	569.654	1.107.630
Mobilier si birotica	392.861	-	41.332	351.529
Investitii imobiliare	21.970.201	-	4.189.813	17.780.388
Imobilizari corporale in curs	-	49.073	-	49.073
Avansuri pentru imob. corp.	-	-	-	-
Total	50.770.992	621.847	4.900.601	46.492.238

Amortizare cumulata -RON-	Sold la			Sold la
	1 ianuarie 2020	Amortizare	Cedari	31 decembrie 2020
Constructii	1.464.665	491.971	-	1.956.636
Echipamente tehnologice	1.267.399	49.762	13.656	1.303.504
Aparate masura si control	47.405	8.877	547	55.734
Mijloace de transport	1.054.982	676.145	648.442	1.082.685
Mobilier	253.577	28.947	39.768	242.756
Investitii imobiliare	1.470.656	644.059	14.330	2.100.386
Total	5.558.684	1.899.761	716.743	6.741.702

Ajustari pentru depreciere -RON-	Sold la			Sold la
	1 ianuarie 2020	Cresteri	Reduceri	31 decembrie 2020
Imobilizari corporale in curs	-	-	-	-

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

Total	-	-	-	-
Valoare neta contabila	45.212.308			39.750.536

In ceea ce priveste bunurile imobile (terenuri si constructii), principala modificare adusa de OMF 1.802 este legata de clasificarea activelor corporale in investitii imobiliare si proprietati imobiliare. Managementul societatii apreciaza ca constructiile si terenurile detinute, in principal, pentru a obtine venituri din chirii si pentru cresterea valorii capitalului au fost incadrate la investitii imobiliare.

Miscarile din grupa de investitii sunt semnificative ca urmare a transferului acestora in grupa de constructii si crearii de conturi analitice.

In cursul anului 2020, Societatea a vandut imobilul din str. Mihai Eminescu nr 57A, sector 2 Bucuresti, si a facut investitii in curs de 49.073 RON, nereceptionate la data de 31.12.2020, reprezentand lucrari de amenajare la depozitul din Loc. Timisoara, Judetul Timis Str. Sulina nr. 5.

3.3 Imobilizari financiare

-RON-	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
Titluri de participare Piata de Gros	21.680	21.680
Titluri de participare Casa Bucovina	9.197	9.197
Ajustari pentru depreciere titluri Piata de Gros si Casa Bucovina	-	-
Alte creante imobilizate	50.894	46.064
Ajustari alte creante imobilizate	(4.830)	
Total	76.941	76.941

Imobilizarile financiare in sold la 31 decembrie 2020 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

-RON-	31-dec-2019	31-dec-2020
Materiale pentru ambalat	152.909	146.031
Piese de schimb	2.435	1.733
Alte materiale consumabile si auxiliare	10.477	10.319
Materiale aflate la terti	5.922	-
Ambalaje	14.329	8.939
Total materiale	186.072	167.022
Marfuri	3.040.603	1.949.783

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

Ajustari de valoare marfuri	(739.223)	(884.111)
Total marfuri	2.301.380	1.065.672
Alte stocuri	36.609	28.385
Avansuri pentru cumparari de stocuri	19.030	12.480
TOTAL STOCURI	2.544.849	1.273.559

4.2 Creante

-RON-	Sold	Sold	Termen de lichiditate	
	31-dec-2019	31-dec-2020	sub 1 an	peste 1 an
I.Creante comerciale, din care	117.494	224.139	224.139	-
<i>Cienti</i>	117.493	224.139	224.139	-
<i>Cienti incerti</i>	1.347.490	1.346.403	1.346.403	-
<i>Avansuri furnizori</i>	-	-	-	-
<i>Provizioane clienti incerti</i>	(1.347.489)	(1.346.403)	(1.346.403)	-
II. Alte creante, din care	312.917	56.628	56.628	-
<i>Impozit pe profit</i>	286.087	-	-	-
<i>Creante concedii medicale</i>	14.141	38.362	38.362	-
<i>Debitori diversi</i>	930.942	213.946	213.946	-
<i>Provizioane pt.debitori diversi</i>	(932.951)	(226.445)	(226.445)	-
<i>Alte creante</i>	14.698	30.765	30.765	-
Total	430.411	280.767	280.767	-

Creantele sunt evaluate la valoarea estimata a fi recuperabila, dupa ce s-au constituit provizioane pentru creante incerte. Pentru clientii incerti s-a făcut o estimare bazata pe analiza tuturor sumelor restante aflate in sold la sfarsitul anului.

In anului 2020, Societatea nu a inregistrat ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale .

Creantele din debitori diversi in suma de 213.946 RON la 31 decembrie 2020 (2019: 930.941 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 226.445 RON (2019: 932.951 RON). In anul 2020 Societatea nu a inregistrat ajustari suplimentare pentru deprecierea creantelor-debitori, dar a inchis provizionul constituit pentru debitorul Agro Oyl in valoare de 680.586,25 ron, ca urmare a falimentului acestuia.

4.3 Casa si conturi la banci

-RON-	31-dec-2019	31-dec-2020
Conturi la banci in lei	1.304.953	9.550.336
Conturi la banci in valuta	109	111
Numerar in casierie	2.934	11.980
Avansuri spre decontare	20.612	2.322
TOTAL	1.328.608	9.564.750

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

NOTA 5

Datorii

-RON-	Sold la	Sold la	Termen de exigibilitate	
	31-dec- 2019	31-dec-2020	sub 1 an	peste 1 an
Datorii comerciale	270.801	67.496	67.496	-
- Furnizori	260.910	21.466	21.466	-
- Furnizori de imobilizari	-	-	-	-
- Furnizori- facturi nesosite	9.891	45.962	45.962	-
Avansuri clienti	-	68	68	-
Datorii legate de salarii	162.712	78.071	78.071	-
-Salarii si drepturi salariale	79.520	41.345	41.345	-
- Contributii salariale	83.192	36.726	36.726	-
Garantii	48.836	10.233	10.233	-
Datorii fiscale-TVA de plata	25.097	110.545	110.545	-
Leasing financiar	54.345	-	-	-
Alte datorii (garantii chirii,creditori etc)	342.772	353.386	353.386	-
Total	904.563	619.731	619.731	-

Capitaluri

6.1 Capital social

La 31 decembrie 2020, 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.

Structura actionariatului la 31 decembrie 2020 a fost urmatoarea:

Acționari persoane juridice	Număr de acțiuni	Valoare	%
SOCIETATEA DE INVESTIȚII FINANCIARE MUNTENIA SA	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 Rezerve din reevaluare si alte rezerve

La 31 decembrie 2020, Societatea inregistreaza alte rezerve in suma de 1.859.893 RON, reprezentand repartizari ale profitului anilor precedenti (31.12.2019: 1.859.893 RON).

Rezerva din reevaluare la 31 decembrie 2020 este in suma de 31.174.843 RON (la 31 decembrie 2019: 33.567.863 RON).

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

6.3 Rezerva legala

Societatea a repartizat in anii precedenti la rezerve legale 5% din profitul brut fara ca acestea sa depaseasca 20% din capitalul social.

La 31.12.2020 rezerva legala este in suma de 634.600 RON (31.12.2019: 548.732 RON).

6.4 Rezultatul reportat

La 31.12.2020 rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare – contul 1175 are sold de 10.463.311 RON (31.12.2019: 8.070.290 RON).

Rezultatul reportat recunoscut in contul 1171 are un sold debitor de 3.296.961 RON, reprezentand pierderea aferenta anilor: 2017 :1.875.393 RON; 2018 : 837.499 RON si 2019: 584.069 RON.

NOTA 7

Contul de profit si pierdere

7.1 Venituri din exploatare

Cifra de Afaceri

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Venituri din vanzarea marfurilor	5.696.824	2.178.734
Inchirieri spatii comerciale	2.404.602	2.750.576
Venituri din activitati diverse	194.413	178.241
Venituri din lucrari executate	-	34.900
Venituri din vanzarea produselor reziduale	156	7.294
Cifra de afaceri	<u>8.295.995</u>	<u>5.149.745</u>

Alte venituri din exploatare

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Venituri din despagubiri	5.100	9.491
Venituri din cedarea imobilizarilor corporale	27.249	6.927.083
Alte venituri din exploatare	<u>5.879</u>	<u>99.585</u>
Total alte venituri din exploatare	38.228	7.036.159

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

7.2 Analiza rezultatului din exploatare-

-RON-	2019	2020
1. Cifra de afaceri neta	8.295.995	5.149.745
2. Costul bunurilor si al serviciilor prestate (3+4+5)	3.657.250	1.455.699
3. Cheltuieli materii prime, consumabile	799.744	408.612
4. Reduceri comerciale primite	13.698	3.135
5. Cheltuieli privind marfurile	2.871.204	1.050.222
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri (1-2)	4.638.745	3.694.048
7. Cheltuieli generale de administrare	2.489.303	1.910.548
8. Alte cheltuieli de exploatare	2.737.008	7.231.021
9. Alte venituri din exploatare	38.228	7.036.159
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	(549.338)	1.588.636

La 31 decembrie 2020, Societatea a inregistrat un profit de 1.588.636 RON (in anul 2019 – pierdere de 549.338 RON).

7.3 Cheltuieli cu personalul si managementul societatii

Conducerea Societatii a fost asigurata, la sfarsitul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2020 si 31 decembrie 2019, de trei membri ai Consiliului de Administratie, respectiv de Directorul General al Societatii. Remuneratia membrilor Consiliului de administratie pentru mandatul exercitat aferent anului 2020 a fost de 55.452 RON, fata de cel aferent anului 2019, de 18.000 RON. Remuneratia Directorului General al societatii a fost de 247.869 RON la 31 decembrie 2020, respectiv de 174.438 RON la 31 decembrie 2019.

In cursul anului 2020, numarul mediu de salariatii ai Societatii a fost de , fata de 33 inregistrat in anul precedent. Cheltuielile salariale ale societatii in anii 2019 si 2020 au fost urmatoarele:

	2019	2020
Cheltuielile cu salariile personalului	2.144.707	1.566.987
Contributia unitatii la asigurarile sociale	48.516	34.786
Contributia unitatii pentru ajutorul de somaj	-	-
Contributia unitatii la asigurarile sociale de sanatate	-	-
Alte cheltuieli cu priv.asis.si protectia soc.	-	-
Total cheltuieli cu personalul	2.193.223	1.601.773

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

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

7.4 Cheltuieli privind prestatiile externe

In tabelul de mai jos sunt detaliate cheltuielile privind prestatiile externe pentru perioadele incheiate la 31 decembrie 2019 si 31 decembrie 2020, dupa natura acestora:

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	28.350	83.053
Cheltuieli cu redeventele si chiriile	216.918	99.656
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	16.867	11.653
Cheltuieli cu primele de asigurare	38.779	16.512
Cheltuieli cu comisiunile si onorariile	4.020	-
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	74.216	53.380
Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	148.442	71.683
Cheltuieli cu detasari, deplasari si transferari	21.474	6.827
Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	47.425	24.044
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	<u>484.832</u>	<u>444.195</u>
Total cheltuieli privind prestatiile externe	1.081.323	811.003

7.5 Rezultatul financiar

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Venituri financiare		
Venituri din dobanzi bancare	17.581	129.690
Alte venituri financiare	43.045	350
Venituri din diferente de curs valutar	<u>3.663</u>	<u>2</u>
Total venituri financiare	64.289	130.042
Cheltuieli financiare		
Cheltuieli privind dobanzile	4.174	405
Alte cheltuieli financiare	89.739	1.805
Ajustari de valoare imobilizari financiare - net	-	(899)
Cheltuieli din diferente de curs valutar	<u>5.107</u>	<u>-</u>
Total cheltuieli financiare	99.020	1.312
Profitul/(pierderea financiara)	(34.731)	128.730

7.6 Impozitul pe profit

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020, Societatea a inregistrat un profit de 1.717.366 RON. Reconcilierea dintre rezultatul fiscal si cel contabil este prezentata in continuare:

UNISEM SA

Situatii financiare
31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

	<u>31 decembrie</u> <u>2019</u>	<u>31 decembrie</u> <u>2020</u>
Venituri totale	8.398.512	12.315.946
Cheltuieli totale	8.982.581	10.598.580
Profit net/Pierdere	(584.069)	1.717.366
Elemente similare veniturilor	2.858	1.611.304
Deduceri	950.963	1.397.878
Venituri din provizioane	237.977	737.128
Amortizare fiscala	712.986	574.883
Rezerva legala	-	85.868
Cheltuieli nedeductibile	1.591.348	2.654.719
Profit/(pierdere) fiscala	59.174	4.585.509
Pierderi fiscale din anii precedenti	(6.384.097)	(4.044.726)
Impozit pe profit cu cota 16 %	-	86.525
Reduceri impozit pe profit pentru sponsorizari	-	15.000
Impozitul pe profit in situatiile financiare	-	71.525

Principalele cheltuieli nedeductibile se refera la:

	<u>31 decembrie</u> <u>2019</u>	<u>31 decembrie</u> <u>2020</u>
Cheltuieli cu impozit profit prescris	-	286.087
Cheltuieli provizioane clienti incerti si debitori	-	-
Cheltuieli provizioane stocuri	-	174.422
Amortizare si pierderi din reevaluare imobilizari corporale	722.433	763.654
Amortizare contabila	712.986	1.356.599
Pierderi din creante	61.658	-
Alte cheltuieli nedeductibile	94.271	73.957
Total cheltuieli nedeductibile	1.591.348	2.654.719

NOTA 8

Indicatori de performanta economica

I. Indicatori de lichiditate	2019	2020
<i>Rata lichiditatii generale</i>		
Active curente (A)	4.303.868	11.119.076
Datorii curente (B)	904.563	619.731
<i>A/B</i>	<i>4,76</i>	<i>17,94</i>
<i>Rata rapida a lichiditatii (testul acid)</i>		
Active curente (A)	4.303.868	11.119.076
Stocuri (B)	2.544.849	1.273.559

UNISEM SA**Situatii financiare
31 decembrie 2020*****Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014***

Obligatii curente (C)	904.563	619.731
(A-B)/C - in numar de ori	1,95	15,89

II. Indicatori de risc***Gradul de indatorare***

Capital imprumutat – imprumuturi peste un an(A)	-	-
Capital angajat (B)	48.642.430	50.314.751
A/B	-	-

III. Indicatori de profitabilitate***Rentabilitatea capitalului angajat***

Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit (A)	(584.069)	1.717.366
Capital angajat (B)	48.642.430	50.314.751
A/B	-	0,03

Marja bruta din vanzari

Rezultatul din exploatare (A)	(549.338)	1.588.636
Venituri din exploatare (B)	8.745.708	12.185.904
A/B	-	0,13

IV. Indicatori de activitate***Viteza de rotatie a activelor imobilizate***

Cifra de afaceri	8.295.995	5.149.745
Active imobilizate	45.269.605	39.801.944
(A/B) -- in numar de ori	0,18	0,13

Viteza de rotatie a activelor totale

Cifra de afaceri	8.295.995	5.149.745
Active totale	49.573.473	50.934.482
(A/B) -- in numar de ori	0,17	0,10

Perioada incasarii clientilor

Creante comerciale medii (A)	80.236	170.817
Rulaj debitor clienti (B)	3.622.707	11.012.216
(A/B)*365 – numar de zile	8	8

Perioada imobilizarii stocurilor

Stocuri medii (A)	2.486.475	1.908.252
Rulaj creditor stocuri (B)	9.450.810	22.276.099
(A/B)*365 – numar de zile	96	31

Perioada achitarii furnizorilor

Datorii comerciale medii (A)	176.961	169.115
Rulaj creditor furnizori (B)	5.909.939	3.451.926
(A/B)*365 – numar de zile	11	18

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

NOTA 9

Alte informatii

9.1 Parti afiliate

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

Nume societate	Natura relatiei	Tip tranzactii	Sediu social
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 2020 si 31 decembrie 2019 sunt prezentate mai jos.

DATORII

Nume societate	SOLD 31.12.2019	SOLD 31.12.2020
Germina Agribusiness S.A.	-	-
Voluthema Property Developer S.A.	-	-
S.C. Firos S.A.	-	-
Bucur S.A.	-	-
CI-CO S.A.	-	-

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

FRGCIP – IFN S.A.	-	-
-------------------	---	---

CREANTE

Nume societate	SOLD 31.12.2019	SOLD 31.12.2020
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.	-	-

VANZARI

Nume societate	2019	2020
Germina Agribusiness S.A.	2452	
Voluthema Property Developer S.A.	-	-
S.C. Firos S.A.	-	-
Bucur S.A.	7.107	-
CI-CO S.A.	-	-
FRGCIP – IFN S.A.	-	-

CUMPARARI

Nume societate	2019	2020
Germina Agribusiness S.A.	242.146	3.963
Voluthema Property Developer S.A.	33.990	-
S.C. Firos S.A.	-	-
Bucur S.A.		-
CI-CO S.A.	42.387	12.934
FRGCIP – IFN S.A.	8.066	40.096

9.2 Auditori

Auditul societatii in anul 2020 a fost asigurat de firma TGS Romania SRL. Onorariile sunt stabilite pe baza contractului incheiat intre cele doua parti.

9.3 Preturi de transfer

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”.

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2020

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata” si ca baza impozabila nu este distorsionata.

9.4 Contingente

Sistemul de impozitare din Romania este intr-o faza initiala de dezvoltare si este supus unor interpretari variate si unor schimbari constante, care uneori sunt retroactive. In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificare fiscala timp de 5 ani.

Managementul societatii considera ca a aplicat cele mai bune rationamente profesionale privind interpretarea legislatiei fiscale in vigoare si apreciaza riscul fiscal, la care este expusa societatea, ca fiind scazut.

9.5 Managementul riscului

Principalele riscuri la care este supusa Societatea si politicile aplicate sunt detaliate mai jos.

(i) Riscul valutar

In Romania exista un risc al deprecierei valorii activelor monetare nete exprimate in lei. In prezent nu exista o alta piata in afara Romaniei pentru conversia leului in alte valute. In cursul anului 2020, moneda locala s-a depreciat fata de EUR (rata de schimb dintre leu si EUR a fost de 4,8694 RON la data de 31 decembrie 2020 fata de 4,7793 RON la data de 31 decembrie 2019).

(ii) Riscul de piata

Economia romaneasca este in tranzitie, existand o anumita incertitudine cu privire la evolutia viitoare a politicii si dezvoltarii economice. Conducerea Societatii nu poate prevedea schimbarile ce vor avea loc in Romania si efectele acestora asupra situatiei financiare, asupra rezultatului din exploatare si a fluxurilor de trezorerie ale Societatii.

Director economic

Constantin Rodica

Administrator,

Mihailov Sergiu

Director General,

Marica Sorin