

UNISEM S.A
Note la situatiile financiare
31 decembrie 2019
Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2019

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.

Societatea, din punct de vedere al structurii organizatorice, la data de 31 decembrie 2019, isi desfasoara activitatea in 4 centre zonale, coordonate si/sau administrate, prin delegare de responsabilitati, de catre un reprezentant zonal, dupa cum urmeaza :

- Centrul zonal Ilfov isi desfasoara activitatea in judetele : Ilfov, Giurgiu, Dambovita, Bucuresti, Ialomita, Vrancea, Tulcea, Galati, Buzau coordonand magazinele si depozitele aferente;
- Centrul zonal Salaj, isi desfasoara activitatea in judetele: Salaj, Bihor, Alba, Satu Mare, Mures, Hunedoara, Timis prin magazinele si depozitele aferente;
- Centrul zonal Neamt, care isi desfasoara activitatea in judetele : Neamt, Bacau, Vaslui prin magazinele si depozitele aferente.
- Centrul zonal Suceava, care isi desfasoara activitatea in judetele : Suceava, Botosani, Iasi prin magazinele si depozitele aferente.

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 îndeplinesc 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 2018 si 31 decembrie 2019 reprezinta situatiile financiare individuale ale societatii.

UNISEM SA

Situatii financiare
31 decembrie 2019

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

Moneda in care sunt intocmite situatiile financiare anuale este RON.

A. Principii generale de raportare financiara

Evaluarea posturilor cuprinse in situatiile financiare ale anului 2019 si 2018 este facuta conform urmatoarelor principii contabile:

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 acelasii 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 potentiale 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 exercitiile financiare incheiate la data de 31 decembrie 2019 si 2018.

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2019

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 reevaluată mai puțin amortizarea cumulată și pierderile din depreciere. Costul activelor construite de Societate cuprinde costul materialelor, muncii directe și un procent din cheltuielile indirecte de producție, precum și dobânzile aferente finanțării, dacă este cazul. În cazul în care un mijloc fix cuprinde componente majore care au durate de viață 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 efectuării 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 diminueza costul (mai puțin 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.

(iii) Rezerva din reevaluare

Politica societatii este de a recunoaste surplusul din reevaluare pe masura amortizării 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 inregistrării acesteia.

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

Active financiare

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

Stocuri

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 puțin costurile aferente vanzării.

UNISEM SA

Situatii financiare
31 decembrie 2019

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

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 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

UNISEM SA

Situatii financiare
31 decembrie 2019

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

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. Estimari 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 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 este 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;

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2019

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

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 imobilizarilor 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 -RON- | Sold la | | | Sold la 31 decembrie 2019 |
|-----------------------------|-----------------|--------------|----------|------------------------------|
| | 1 ianuarie 2019 | Cresteri | Reduceri | |
| Concesiuni, licente | - | - | - | - |
| Alte imobilizari | 245.243 | 2.372 | - | 247.615 |
| Imob.necorporale in curs | - | - | - | - |
| Total | 245.243 | 2.372 | - | 247.615 |

UNISEM SA

Situatii financiare
31 decembrie 2019*Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014*

| Amortizare cumulata -RON- | Sold la | | | Sold la |
|-------------------------------|-----------------|--------------|----------|-------------------|
| | 1 ianuarie 2019 | Cresteri | Reduceri | 31 decembrie 2019 |
| Concesiuni, licente | - | - | - | - |
| Alte imobilizari | 242.441 | 1.635 | - | 244.076 |
| Total | 242.441 | 1.635 | - | 244.076 |
| Valoare neta contabila | 2.802 | - | - | 3.539 |

3.2 Imobilizari corporale

| Valoare de intrare -RON- | Sold la | | | Sold la |
|-------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| | 1 ianuarie 2019 | Cresteri | Reduceri | 31 decembrie 2019 |
| Terenuri | 15.702.733 | - | - | 15.702.733 |
| Constructii | 9.454.816 | 431.182 | 3.870 | 9.882.128 |
| Echipamente tehnologice | 1.622.041 | 82.724 | 135.467 | 1.569.298 |
| Aparate masura si control | 48.422 | 12.125 | 5 | 60.542 |
| Mijloace de transport | 1.193.886 | 122.830 | 123.487 | 1.193.229 |
| Mobilier si birotica | 329.182 | 67.986 | 4.307 | 392.861 |
| Investitii imobiliare | 22.320.192 | 7.628.076 | 7.978.067 | 21.970.201 |
| Imobilizari corporale in curs | 81.190 | 57.923 | 139.113 | - |
| Avansuri pentru imob. corp. | - | - | - | - |
| Total | 50.752.462 | 8.402.846 | 8.384.316 | 50.770.992 |

| Amortizare cumulata -RON- | Sold la | | | Sold la |
|------------------------------|------------------|------------------|----------------|-------------------|
| | 1 ianuarie 2019 | Amortizare | Cedari | 31 decembrie 2019 |
| Constructii | 936.977 | 528.700 | 1.012 | 1.464.665 |
| Echipamente tehnologice | 1.314.775 | 88.043 | 135.419 | 1.267.399 |
| Aparate masura si control | 38.555 | 8.855 | 5 | 47.405 |
| Mijloace de transport | 863.675 | 296.882 | 105.575 | 1.054.982 |
| Mobilier | 230.227 | 27.657 | 4.307 | 253.577 |
| Investitii imobiliare | 837.441 | 645.342 | 12.127 | 1.470.656 |
| Total | 4.221.650 | 1.595.476 | 258.445 | 5.558.684 |

| Ajustari pentru depreciere -RON- | Sold la | | | Sold la |
|-------------------------------------|-------------------|----------|---------------|-------------------|
| | 1 ianuarie 2019 | Cresteri | Reduceri | 31 decembrie 2019 |
| Imobilizari corporale in curs | 81.190 | - | 81.190 | - |
| Total | 81.190 | - | 81.190 | - |
| Valoare neta contabila | 46.449.622 | | | 45.212.308 |

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.

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2019

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

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

In cursul anului 2019, Societatea a realizat investitii in valoare de 139.113 RON, receptionate integral, reprezentand lucrari de amenajare spatiu Matasari si receptie imbunatatiri facute la solarile din Silistea Ilfov.

3.3 Imobilizari financiare

| -RON- | 31 decembrie 2018 | 31 decembrie 2019 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Titluri de participare Piata de Gros | 21.680 | 21.680 |
| Titluri de participare Casa Bucovina | 9.849 | 9.197 |
| Ajustari pentru depreciere titluri Piata de Gros si Casa Bucovina | (28.013) | (28.013) |
| Alte creante imobilizate | 50.996 | 50.894 |
| Total | 54.512 | 53.758 |

Imobilizarile financiare in sold la 31 decembrie 2019 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-2018 | 31-dec-2019 |
|---|--------------------|--------------------|
| Materiale pentru ambalat | 179.063 | 152.909 |
| Piese de schimb | 2.774 | 2.435 |
| Alte materiale consumabile si auxiliare | 14.680 | 29.272 |
| Materiale aflate la terti | 1.435 | 5.922 |
| Ambalaje | 1.347 | 14.329 |
| Total materiale | 199.299 | 204.867 |
| Marfuri | 2.963.148 | 3.040.603 |
| Ajustari de valoare marfuri | (774.647) | (739.223) |
| Total marfuri | 2.188.501 | 2.301.380 |
| Alte stocuri | 42.205 | 36.699 |
| Avansuri pentru cumparari de stocuri | 1.367 | 1.903 |
| TOTAL STOCURI | 2.431.372 | 2.544.849 |

4.2 Creante

| -RON- | Sold | | Termen de lichiditate | |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|-------------------|
| | 31-dec-2018 | 31-dec-2018 | sub 1 an | peste 1 an |
| I.Creante comerciale, din care | 136.423 | 117.494 | 117.494 | - |
| <i>Clienti</i> | 136.422 | 117.493 | 117.493 | - |
| <i>Clienti incerti</i> | 1.440.936 | 1.347.490 | 1.347.490 | - |
| <i>Avansuri furnizori</i> | - | - | - | - |

UNISEM SA

Situatii financiare
31 decembrie 2019

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

| | | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|---|
| <i>Provizioane clienti incerti</i> | <i>(1.440.935)</i> | <i>(1.347.489)</i> | <i>(1.347.489)</i> | - |
| II. Alte creante, din care | 326.597 | 312.917 | 312.917 | - |
| <i>Impozit pe profit</i> | <i>286.087</i> | <i>286.087</i> | <i>286.087</i> | - |
| <i>Creante concedii medicale</i> | <i>11.590</i> | <i>14.141</i> | <i>14.141</i> | - |
| <i>Debitori diversi</i> | <i>953.414</i> | <i>930.941</i> | <i>930.942</i> | - |
| <i>Provizioane pt.debitori diversi</i> | <i>(940.461)</i> | <i>(932.951)</i> | <i>(932.951)</i> | - |
| <i>Alte creante</i> | <i>15.967</i> | <i>14.699</i> | <i>14.699</i> | - |
| Total | 463.020 | 430.411 | 430.411 | - |

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 2019, Societatea nu a inregistrat ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale (2018:52.485 RON).

Creantele din debitori diversi in suma de 930.941 RON la 31 decembrie 2019 (2018: 953.414 RON) sunt generate, in principal de: lipsa din gestiune de la fosta sucursala Vrancea, creanta asupra debitorului Agro Oyl. Pentru aceste sume, a caror recuperare este incerta. Societatea are constituite ajustari pentru deprecierea debitorilor diversi in suma de 932.951 RON (2018: 940.461 RON). In anul 2019 Societatea nu a inregistrat ajustari suplimentare pentru deprecierea creantelor-debitori.

4.3 Casa si conturi la banci

| -RON- | 31-dec-2018 | 31-dec-2019 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Conturi la banci in lei | 643.380 | 1.304.953 |
| Conturi la banci in valuta | 595 | 109 |
| Numerar in casierie | 19.502 | 2.934 |
| Avansuri spre decontare | - | 20.612 |
| TOTAL | 663.477 | 1.328.608 |

UNISEM SA

Situatii financiare
31 decembrie 2019

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

NOTA 5

Datorii

| -RON- | Sold la | Sold la | Termen de exigibilitate | |
|--|----------------|----------------|-------------------------|------------|
| | 31-dec- 2018 | 31-dec-2019 | sub 1 an | peste 1 an |
| Datorii comerciale | 83.121 | 270.801 | 270.801 | - |
| - Furnizori | 53.275 | 260.910 | 260.910 | - |
| - Furnizori de imobilizari | 19.955 | - | - | - |
| - Furnizori- facturi nesosite | 9.891 | 9.891 | 9.891 | - |
| Avansuri clienti | - | - | - | - |
| Datorii legate de salarii | 159.462 | 162.712 | 162.712 | - |
| -Salarii si drepturi salariale | 68.959 | 79.520 | 79.520 | - |
| - Contributii salariale | 90.503 | 83.192 | 83.192 | - |
| Garantii | 39.709 | 48.836 | 48.836 | - |
| Datorii fiscale-TVA de plata | 13.031 | 17.119 | 17.119 | - |
| Leasing financiar | 170.825 | 54.345 | 54.345 | - |
| Alte datorii (garantii chiriasi,creditori etc) | 325.271 | 350.750 | 350.750 | - |
| Total | 791.419 | 904.563 | 904.563 | - |

Capitaluri

6.1 Capital social

La 31 decembrie 2019, 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 2019 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 2019, Societatea inregistreaza alte rezerve in suma de 1.859.893 RON, reprezentand repartizari ale profitului anilor precedenti (31.12.2018: 1.859.893 RON).

Rezerva din reevaluare la 31 decembrie 2019 este in suma de 34.315.457 RON (la 31 decembrie 2018: 35.105.584 RON).

UNISEM SA

Situatii financiare

31 decembrie 2019

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 31.12.2019 rezerva legala este in suma de 548.732 RON (31.12.2018: 548.732 RON).

6.4 Rezultatul reportat

La 31.12.2019 rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare – contul 1175 are sold de 8.070.290 RON (31.12.2018: 7.322.696 RON).

Rezultatul reportat recunoscut in contul 1171 are un sold debitor de 2.712.892 RON, reprezentand pierderea aferenta anului 2017 (31.12.2017:1.875.393 RON; 31.12.2018 837.499 RON).

NOTA 7

Contul de profit si pierdere

7.1 Venituri din exploatare

Cifra de Afaceri

| | <u>2018</u> | <u>2019</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Venituri din vanzarea marfurilor | 6.352.368 | 5.696.824 |
| Inchirieri spatii comerciale | 2.136.988 | 2.404.602 |
| Venituri din activitati diverse | 233.399 | 194.413 |
| Venituri din vanzarea produselor reziduale | - | 156 |
| Cifra de afaceri | <u>8.722.755</u> | <u>8.295.995</u> |

Alte venituri din exploatare

| | <u>2018</u> | <u>2019</u> |
|--|---------------|---------------|
| Venituri din despagubiri | 3.086 | 5.100 |
| Venituri din cedarea imobiliarilor corporale | 1.139 | 27.249 |
| Alte venituri din exploatare | <u>18.728</u> | <u>5.879</u> |
| Total alte venituri din exploatare | 22.953 | 38.228 |

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2019

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

7.2 Analiza rezultatului din exploatare-

| -RON- | 2018 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| 1. Cifra de afaceri neta | 8.722.755 | 8.295.995 |
| 2. Costul bunurilor si al serviciilor prestate (3+4+5) | 7.829.267 | 7.070.758 |
| 3. Cheltuielile activitatii de baza | 5.375.131 | 4.743.518 |
| 4. Cheltuieli activitatii auxiliare | - | - |
| 5. Cheltuieli indirecte de productie | 2.454.136 | 2.327.240 |
| 6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri (1-2) | 893.488 | 1.225.237 |
| 7. Cheltuieli de desfacere | 312.745 | 371.034 |
| 8. Cheltuieli generale de administratie | 1.293.694 | 1.441.769 |
| 9. Alte venituri din exploatare | 22.953 | 38.228 |
| 10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9) | (689.998) | (549.338) |

La 31 decembrie 2019, Societatea a inregistrat o pierdere de 584.069 RON (in anul 2018 – pierdere de 837.499 RON).

7.3 Cheltuieli cu personalul si managementul societatii

Conducerea Societatii a fost asigurata, la sfarsitul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2019 si 31 decembrie 2018, de trei membri ai Consiliului de Administratie, respectiv de Directorul General al Societatii. Remuneratia membrilor de administratie pentru mandatul exercitat aferent anului 2019 a fost de 18.000 RON, fata de cel aferent anului 2018, de 37.050 RON. Remuneratia Directorului General al societatii a fost de 174.438 RON la 31 decembrie 2019, respectiv de 157.344 RON la 31 decembrie 2018.

In cursul anului 2019, numarul mediu de salariati ai Societatii a fost de 47, fata de 41 inregistrat in anul precedent. Cheltuielile salariale ale societatii in anii 2018 si 2019 au fost urmatoarele:

| | 2018 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Cheltuielile cu salariile personalului | 2.244.460 | 2.144.707 |
| Contributia unitatii la asigurarile sociale | 50.427 | 48.516 |
| 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 | 2.294.887 | 2.193.223 |

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).

7.4 Cheltuieli privind prestatiile externe

In tabelul de mai jos sunt detaliate cheltuielile privind prestatiile externe pentru perioadele incheiate la 31 decembrie 2018 si 31 decembrie 2017, dupa natura acestora:

| | 2018 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal | 39.033 | 28.350 |
| Cheltuieli cu redeventele si chiriile | 216.826 | 216.918 |
| Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate | 15.822 | 16.867 |

UNISEM SA

Situatii financiare
31 decembrie 2019

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Cheltuieli cu primele de asigurare | 38.638 | 38.779 |
| Cheltuieli cu comisioanele si onorariile | 14.778 | 4.020 |
| Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile | 30.346 | 74.216 |
| Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii | 136.311 | 148.442 |
| Cheltuieli cu detasari, deplasari si transferari | 41.555 | 21.474 |
| Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate | 19.556 | 47.425 |
| Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti | 480.347 | 484.832 |
| Total cheltuieli privind prestatile externe | 1.033.212 | 1.081.323 |

7.5 Rezultatul financiar

| | <u>2018</u> | <u>2019</u> |
|--|------------------|-----------------|
| Venituri financiare | | |
| Venituri din dobanzi bancare | 2.706 | 17.581 |
| Alte venituri financiare | - | 43.045 |
| Venituri din diferente de curs valutar | 562 | 3.663 |
| Total venituri financiare | 3.268 | 64.289 |
| Cheltuieli financiare | | |
| Cheltuieli privind dobanzile | 6.568 | 4.174 |
| Alte cheltuieli financiare | 134.135 | 89.739 |
| Ajustari de valoare imobilizari financiare - net | 6.333 | - |
| Cheltuieli din diferente de curs valutar | 3.733 | 5.107 |
| Total cheltuieli financiare | 150.769 | 99.020 |
| Profitul/(pierderea financiara) | (147.501) | (34.731) |

7.6 Impozitul pe profit

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019, Societatea a inregistrat o pierdere de 584.069 RON. Reconcilierea dintre rezultatul fiscal si cel contabil este prezentata in continuare:

| | <u>31 decembrie</u> <u>2018</u> | <u>31 decembrie</u> <u>2019</u> |
|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Venituri totale | 8.748.976 | 8.398.512 |
| Cheltuieli totale | 9.586.475 | 8.982.581 |
| Profit net/Pierdere | (837.499) | (584.069) |
| Elemente similare veniturilor | - | 2.858 |
| Deduceri | 3.150.038 | 950.963 |
| Venituri din provizioane | 2.394.722 | 237.977 |
| Amortizare fiscala | 755.266 | 712.986 |
| Rezerva legala | - | - |

UNISEM SA

Situatii financiare
31 decembrie 2019

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Cheltuieli nedeductibile | 3.691.830 | 1.591.348 |
| Profit/(pierdere) fiscala | (295.707) | 59.174 |
| Pierderi fiscale din anii precedenti | (6.088.390) | (6.384.097) |
| Impozit pe profit cu cota 16 % | - | - |
| Reduceri impozit pe profit pentru sponsorizari | - | - |
| Impozitul pe profit in situatiile financiare | - | - |

Principalele cheltuieli nedeductibile se refera la:

| | <u>31 decembrie</u> <u>2018</u> | <u>31 decembrie</u> <u>2019</u> |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Cheltuieli cu marfa degradata | - | - |
| Cheltuieli provizioane clienti incerti si debitori | 5.810 | - |
| Cheltuieli provizioane stocuri | 83.253 | - |
| Amortizare si pierderi din reevaluare imobilizari corporale | 766.974 | 722.433 |
| Amortizare contabila | 755.266 | 712.986 |
| Pierderi din creante | 1.262.935 | 61.658 |
| Alte cheltuieli nedeductibile | 817.592 | 94.271 |
| Total cheltuieli nedeductibile | 3.691.830 | 1.591.348 |

NOTA 8

Indicatori de performanta economica

| | 2018 | 2019 |
|---|--------------|-------------|
| I. Indicatori de lichiditate | | |
| <i>Rata lichiditatii generale</i> | | |
| Active curente (A) | 3.557.869 | 4.303.868 |
| Datorii curente (B) | 738.386 | 904.563 |
| <i>A/B</i> | <i>4,82</i> | <i>4,76</i> |
| <i>Rata rapida a lichiditatii (testul acid)</i> | | |
| Active curente (A) | 3.557.869 | 4.303.868 |
| Stocuri (B) | 2.431.372 | 2.544.849 |
| Obligatii curente (C) | 738.386 | 904.563 |
| <i>(A-B)/C - in numar de ori</i> | <i>1,53</i> | <i>1,95</i> |
| II. Indicatori de risc | | |
| <i>Gradul de indatorare</i> | | |
| Capital imprumutat – imprumuturi peste un an(A) | 53.033 | - |
| Capital angajat (B) | 49.226.499 | 48.642.430 |
| <i>A/B</i> | <i>0,001</i> | - |
| III. Indicatori de profitabilitate | | |
| <i>Rentabilitatea capitalului angajat</i> | | |
| Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit (A) | (837.499) | (584.069) |
| Capital angajat (B) | 49.226.499 | 48.642.430 |
| <i>A/B</i> | - | - |
| <i>Marja bruta din vanzari</i> | | |
| Rezultatul din exploatare (A) | (689.998) | (549.338) |

UNISEM SA

Situatii financiare
31 decembrie 2019

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Venituri din exploatare (B) | 8.745.708 | 8.334.223 |
| <i>A/B</i> | - | - |
| IV. Indicatori de activitate | | |
| <i>Viteza de rotatie a activelor imobilizate</i> | | |
| Cifra de afaceri | 8.722.755 | 8.295.995 |
| Active imobilizate | 46.506.936 | 45.269.605 |
| <i>(A/B) — in numar de ori</i> | <i>0,19</i> | <i>0,18</i> |
| <i>Viteza de rotatie a activelor totale</i> | | |
| Cifra de afaceri | 8.722.755 | 8.295.995 |
| Active totale | 50.064.805 | 49.573.473 |
| <i>(A/B) — in numar de ori</i> | <i>0,17</i> | <i>0,17</i> |
| <i>Perioada incasarii clientilor</i> | | |
| Creante comerciale medii (A) | 133.178 | 80.236 |
| Rulaj debitor clienti (B) | 3.702.080 | 3.622.707 |
| <i>(A/B)*365 – numar de zile</i> | <i>13</i> | <i>8</i> |
| <i>Perioada imobilizarii stocurilor</i> | | |
| Stocuri medii (A) | 2.848.979 | 2.486.475 |
| Rulaj creditor stocuri (B) | 11.157.727 | 9.450.810 |
| <i>(A/B)*365 – numar de zile</i> | <i>93</i> | <i>96</i> |
| <i>Perioada achitarii furnizorilor</i> | | |
| Datorii comerciale medii (A) | 424.626 | 176.961 |
| Rulaj creditor furnizori (B) | 5.925.266 | 5.909.939 |
| <i>(A/B)*365 – numar de zile</i> | <i>26</i> | <i>11</i> |

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 constructii | 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 |

UNISEM SA

Situatii financiare 31 decembrie 2019

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

Sume datorate si de primit de la entitatile afiliate, precum si tranzactiile cu acestea pe parcursul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2019 si 31 decembrie 2018 sunt prezentate mai jos.

DATORII

| Nume societate | SOLD 31.12.2018 | SOLD 31.12.2019 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Germina Agribusiness S.A. | 8.798 | - |
| Voluthema Property Developer S.A. | 64 | - |
| S.C. Firos S.A. | - | - |
| Bucur S.A. | - | - |
| CI-CO S.A. | - | - |
| FRGCIP – IFN S.A. | - | - |

CREANTE

| Nume societate | SOLD 31.12.2018 | SOLD 31.12.2019 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Germina Agribusiness S.A. | 290 | - |
| Voluthema Property Developer S.A. | - | - |
| S.C. Firos S.A. | - | - |
| Bucur S.A. | - | - |
| CI-CO S.A. | - | - |
| FRGCIP – IFN S.A. | - | - |

VANZARI

| Nume societate | 2018 | 2019 |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Germina Agribusiness S.A. | 5.668 | 2.452 |
| 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 | 2018 | 2019 |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Germina Agribusiness S.A. | 129.779 | 242.146 |
| Voluthema Property Developer S.A. | 33.990 | 22.224 |
| S.C. Firos S.A. | - | - |
| Bucur S.A. | - | - |
| CI-CO S.A. | - | 42.389 |
| FRGCIP – IFN S.A. | - | 8.066 |

9.2 Auditori

Auditul societatii in anul 2019 a fost asigurat de firma Fidexpert Audit 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

UNISEM SA

Situatii financiare
31 decembrie 2019

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

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”.

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 2019, moneda locala s-a depreciat fata de EUR (rata de schimb dintre leu si EUR a fost de 4,7793 RON la data de 31 decembrie 2019 fata de 4,6639 RON la data de 31 decembrie 2018).

(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.

Administrator,
Mircea Constantin

Director General,
Andrei Nicolae Mihailov