



Splaiul Unirii nr. 16, Etajul 3, Camera 313, sector 4,
Bucuresti
CUI: RO302, Nr. Registrul Comertului: J40/14/1990
Bucuresti, Romania
Cont: RO38 RZBR 0000 06000 0052 5643
Raiffeisen Bank Romania S.a- Agentia Dorobanti
Capital social subscris si integral varsat: 7.892.612,90 lei
E-mail: office@unisemromania.ro

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
AL SOCIETATII
UNISEM S.A.
AFERENT SEMESTRULUI I 2024
(PERIOADA 01.01.2024-30.06.2024)**

Raport anual in conformitate cu:	Legea 24/2017 si Regulamentul ASF nr. 5/2018
Data raportului:	30.06.2024
Denumirea emitentului:	UNISEM S.A
Sediul social:	Splaiul Unirii nr. 16, Etajul 3, Camera 313, sector 4, Bucuresti
Nr. tel./fax:	0725 554 307
Cod Unic de Inregistrare:	RO 302
Numar de ordine in Registrul Comertului:	J40/14/1990
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile Bursa de Valori Bucuresti mobiliare emise:	BVB SMT- AeRO (simbol UNISEM)
Capital social scris si varsat:	7.892.612,90 RON
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare:	78.926.129 actiuni, cu o valoare nominala a actiunii de 0,10 RON

Principalele rezultate ale evaluarii activitatii

Indicatori	31.12.2023	30.06.2024
Active imobilizate	42,041,420	37,231,809
Active circulare, din care:	16,766,740	15,121,764
stocuri	49,777	49,776
creante	634,223	415,483
investitii pe termen scurt	3,761,094	3,758,682
casa si conturile la banci	12,321,646	10,897,823
Cheltuieli in avans	6,857	158,559
TOTAL ACTIVE	58,815,017	52,512,132
Datorii totale, din care	4,461,489	5,829,645
datorii comerciale pe termen scurt	7,410	31,283
clienti creditori pe termen scurt	1,866,725	3,591,214
alte datorii pe termen scurt	2,560,798	2,194,791
alte datorii pe termen lung	26,556	12,359
Venituri in avans	3,447	-
Provizioane	-	-
TOTAL CAPITALURI PROPRII	54,350,081	46,682,487
Total capitaluri proprii si datorii	58,815,017	52,512,132

Indicatori	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2024-30.06.2024
VENITURI TOTALE	3,830,170	6,965,045
Venituri din exploatare, din care	3,542,945	6,400,291
venituri marfuri	6,372	6,369
venituri din chirii	1,354,390	1,163,754
venituri din activitati diverse	41,600	3,735
venituri din prestari servicii	-	-
venituri din cedarea imobilizarilor corporale	2,133,445	4,338,551
venituri din vanzarea prod. reziduale	-	-
alte venituri	7,138	887,882
Venituri financiare	287,225	564,754
CHELTUIELI TOTALE	3,568,329	5,739,559
Cheltuieli de exploatare	3,565,565	5,737,512
cheltuieli cu marfurile	13,987	115,541
Cheltuieli financiare	2,764	2,047
Rezultat din exploatare	(22,620)	662,779
Rezultat financiar	284,461	562,707
REZULTAT BRUT	261,841	1,225,486
IMPOZIT PE PROFIT	170,878	641,354
REZULTAT NET	90,963	584,132

1. Informații despre companie și analiza activității societății

UNISEM S.A. are ca obiect principal de activitate conform ordinului 337/20.04.2007 privind actualizarea Clasificării activităților din economia națională – CAEN este „comerțul cu ridicata al cerealelor, semințelor, furajelor și tutunului” – corespunzător cod 4621 din Clasificarea Activităților din Economia Națională – CAEN – Rev.2, înregistrat la Oficiul National al Registrului Comerțului București.

Din cauza inflației, a creșterii preturilor la energie și transport, producătorii și distribuitorii autohtoni întâmpină dificultăți în comercializarea semințelor la preturi competitive. În concluzie, produsele din România nu pot concura cu prețul produselor din import.

În cursul primului semestru al anului 2024 a avut loc ședință AGEA din data de 31.01.2024 în cadrul careia s-a aprobat vânzarea activului (teren și clădiri) aflat în proprietatea Societății: ACTIV UNISEM S.A. IASI - Strada Niciman nr. 1, Municipiul Iasi, Județul Iasi, în sistem licitație competitivă cu strigare, la prețul minim de pornire de 850.000 EURO. Licitația a fost adjudecată obținându-se prețul de 850.000 EUR, care a fost încasat integral în momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare.

În conformitate cu Hotărârile Consiliului de Administrație din data de 13.05.2024, a fost finalizată vânzarea activului UNISEM S.A. situat în Județul Alba, Mun. Alba-Iulia (Barabant), Str. A.I. Cuza nr. 4A (fosta Str. Clujului nr. 2) – (fosta Str. A.I. Cuza nr. 2), Carte Funciara numărul 94409.

Valoarea tranzacției a fost de 18.960 EURO (la care s-a adăugat TVA în funcție de dispozițiile legale), suma ce a fost încasată integral de către UNISEM S.A. la data de 20.05.2024.

În ceea ce privește resursele umane, la data de 30.06.2024, comparativ cu 30.06.2023, sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Indicator	Nr efectiv 30.06.2024	Nr efectiv 30.06.2023
Total nr. angajați	6	6

În cursul primului semestru al anului 2024 au avut loc următoarele tranzacții cu părțile afiliate:

- Germina Agribusiness SA – volumul vânzării în perioada 01.01.2024-30.06.2024 fiind în valoare de 12.313 lei – reprezentând venituri din chirii
- Voluthema Property Developer SA – volumul cheltuielilor în perioada 01.01.2024-30.06.2024 fiind în valoarea de 35.012 lei – reprezentând cheltuiala aferentă chiriei;

Cu excepția celor menționate mai sus, UNISEM S.A. nu are de raportat evenimente și tranzacții care ar putea afecta semnificativ veniturile din activitatea de bază.

În primul semestru al anului 2024 nu au fost evenimente de natură fuziunii sau reorganizării societății.

2. Situatia economico- financiara

2.1. Situatii financiare

Situatiile financiare la 30 iunie 2024 au fost intocmite in conformitate cu Ordinului Ministerului de Finante 1.802/2014, pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate cu modificarile ulterioare.

Raportarea contabila este exprimata in lei si nu este auditata sau revizuita de catre auditorii societatii.

In tabelele urmatoare sunt prezentate elemente din Bilantul contabil la 30.06.2024, contul de profit si pierdere si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul incheiat la aceasta data.

a) elemente de bilant

Indicatori	31.12.2023	30.06.2024
Imobilizari necorporale	-	-
Imobilizari corporale	42,019,607	37,209,996
Imobilizari financiare	21,813	21,813
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	42,041,420	37,231,809
Stocuri	49,777	49,776
Creante comerciale	209,307	279,333
Alte creante	424,916	136,149
Investitii pe termen scurt	3,761,094	3,758,682
Casa si conturile la banci	12,321,646	10,897,823
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	16,766,740	15,121,764
Cheltuieli in avans	6,857	158,559
TOTAL ACTIVE	58,815,017	52,512,132
Capital social	7,892,613	7,892,613
Rezerve legale	805,281	805,281
Rezerve din reevaluare	35,540,541	30,901,142
Alte rezerve	1,859,893	1,859,893
Profitul sau pierderea exercitiului	1,386,054	584,132
Repartizarea profitului	138,774	-
Rezultatul reportat	7,004,473	4,639,426
TOTAL CAPITALURI PROPRII	54,350,081	46,682,487
Imprumuturi	-	-
Clienti creditor	1,866,725	3,591,214
Datorii comerciale- furnizori	7,410	31,283
Avansuri incasate in contul comenzilor	-	-
Alte datorii	2,560,798	2,194,791
TOTAL DATORII PE TERMEN SCURT	4,434,933	5,817,287
Alte datorii, termen lung	26,556	12,359
TOTAL DATORII PE TERMEN LUNG	26,556	12,359
Provizioane	-	-
Venituri in avans	3,447	-
TOTAL PASIVE	58,815,017	52,512,132

La 30.06.2024, activele imobilizate sunt in suma de 37.231.809 lei, in scadere cu 4.809.611 lei fata de valoarea inregistrata la 31.12.2023, scaderea provenind din scaderea activelor corporale. Acestea au inregistrat aceasta diminuare datorita vanzarii prin licitatie in primul semestru al anului 2024 a activului situat in Iasi.

Creantele la 30.06.2024 sunt in valoare de 415.483 lei, reprezentând in principal creanțe comerciale, in proporție de 67%. Aceste sume urmează sa fie încasate in perioada următoare, in limitele contractelor incheiate.

Casa si conturile la banci la 30.06.2024 sunt in valoare de 10.897.823 lei, reprezentând un procent de 72% din activele circulante si constau in principal in disponibilitatile banesti ale societatii.

Cheltuielile in avans ating o valoare de 158.559 lei la data de 30.06.2024, in crestere cu 151.702 lei fata de valoarea inregistrata la 31.12.2023. Aceste cheltuieli sunt reprezentate de: impozitele locale aferente semestrului II 2024, care au descarcare lunara, asigurari casco si RCA auto, servicii BVB.

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

Datoriile societatii la 30.06.2024, in valoare de 5.829.645 lei si sunt reprezentate in principal de datoriile pe termen scurt. In structura, acestea au urmatoarea componenta:

- Dividende de plata in valoare de 1.051.119 lei;
- Clienti creditor in valoare de 3.591.214 lei – reprezentand ratele aferente vanzarii activului din Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 4A, Alba Iulia
- Impozit pe profit in valoarea de 641.354 lei la 30.06.2024.

b) contul de profit si pierdere

Denumire	30.06.2023	30.06.2024
Cifra de afaceri	1,402,362	1,173,858
Productia vanduta	1,395,990	1,167,489
Venituri din vanzarea marfurilor	6,372	6,369
Alte venituri din exploatare	2,140,583	5,226,433
VENITURI DIN EXPLOATARE- TOTAL	3,542,945	6,400,291
Chletuieli cu materiile prime si materiale consumabile	10,955	11,504
Alte cheltuieli materiale	1,598	1,363
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	11,397	12,159
Cheltuieli privind marfurile	13,987	115,541
Cheltuieli cu personalul	383,563	423,428
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale	930,133	810,769
Ajustari de valoare privind activele circulante	(9,085)	(116,523)
Alte cheltuieli de exploatare	2,223,017	4,479,241
Cheltuieli privind prestatiile externe	195,560	265,253
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	186,294	162,328
Alte cheltuieli	1,840,163	4,051,660
Ajustari privind provizioanele	-	-
CHLETUIELI DIN EXPLOATARE- TOTAL	3,565,565	5,737,482
Rezultat din exploatare	(22,620)	662,809
Venituri financiare	287,225	564,754
Cheltuieli financiare	2,764	2,047
Rezultat financiar	284,461	562,707
Venituri totale	3,830,170	6,965,045
Cheltuieli totale	3,568,329	5,739,529

Denumire	30.06.2023	30.06.2024
Rezultat brut	261,841	1,225,516
Impozit pe profit	170,878	641,384
Rezultatul exercitiului financiar	90,963	584,132

Cifra de afaceri a societatii inregistreaza la sfarsitul semestrului I al anului 2024 o valoare de 1.173.858 lei in scadere cu 16% fata de valoarea inregistrata la 30.06.2023.

Cheltuielile din exploatare ating o valoarea de 5.737.512 lei la 30.06.2024, in crestere cu 2.171.947 lei fata de valoarea inregistrata la 30.06.2023. Aceasta crestere este cauzat de urmatoarelor:

- Cresterea altor cheltuieli de la 1.840.163 lei la 30.06.2023 la 4.051.660 lei la 30.06.2024 reprezentand in cea mai mare parte cheltuiala privind cedarea activului situat in Iasi.

Astfel, societatea incheie semestrul I al anul financiar 2024 cu un profit de 584.132 lei fata de un profit de 90.963 lei aferent semestrului I 2023.

c) cash flow:

	30 iunie 2023	30 iunie 2024
(Piedere)/Profit înainte de impozitare	261.841	1.225.486
Ajutări pentru:		
(Castigul)/Pierdere din vânzarea de mijloace fixe	(304.761)	(314.551)
Cheluieli cu deprecierea și amortizare active imob. corporale și necorp.	930.133	810.769
Cheltuieli/(Venituri) cu ajustari de valoare privind imob. financiare	-	-
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea creantelor	(9.085)	-
Cheltuieli/ (Venituri) din ajustari pentru deprecierea stocurilor	-	(116.523)
Cheltuieli/(Venituri) cu provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	-	-
Cheltuieli privind dobanzile	2.732	2.047
Ajustari nemonetare privind pierderi de creante	-	-
Ajustari nemonetare din dividende prescrise	-	(866.098)
Venituri din dobanzi	(287.225)	(286.493)
Venituri din dividende	-	-
Venituri din investitii financiare pe termen scurt (dobanda obligatiuni)	-	(278.261)
Ajustari nemonetare privind reevaluarea imobilizarilor (terenuri și cladiri)	-	(21.400)
Profit din exploatare înainte de modificarea capitalului circulant	593.635	154.976
(Cresteri)/ Reduceri ale soldurilor clienților	32.021	(70.026)
(Cresteri) / Reduceri alte creante	-	220
(Cresteri) / Reduceri de stocuri	14.778	116.523
Cresteri / (Reduceri) de furnizori și alte datorii	(47.253)	1.377.924
Cresteri / (Reduceri) a veniturilor în avans	-	(3.447)
(Cresteri)/ Reduceri ale cheltuielilor în avans	(170.136)	(151.702)
Numerar net generat de capitalul circulant	(170.590)	1.269.492
Impozit pe profit platit	(388.344)	(330.576)
Numerar generat din activitatea de exploatare	34.701	1.093.892
Numerar net generat din activitatea de exploatare	34.701	1.093.892
Activități de investiții		
Plati pentru achizitii de mijloace fixe corporale și necorporale	(2.907)	(3.759)
Incasari din vanzari de mijloace fixe	2.133.445	4.359.058

	30 iunie 2023	30 iunie 2024
Plati pentru achizitionarea de imobilizari financiare	-	-
Dividende incasate	-	-
Incasare imprumut din Obligatiuni	-	-
Dobanzi incasate (inclusiv din Obligatiuni)	310.667	855.712
Numerar net generat din activități de investiții	2.441.205	5.211.011
Activități de finanțare		
Dividende platite	(1.785.009)	(7.842.587)
Impozit pe Dividende platite	(36.431)	(152.426)
Incasari / (Plati) datoriilor aferente contractelor de leasing financiar	-	(22.260)
Incasari / (Plati) de imprumuturi - 5191	-	-
Incasari / (Plati) credite investitii - 162	-	-
Varsare Capital Social	-	-
Subventii pentru investitii	-	-
Dobanzi platite	-	-
Numerar net din activități de finanțare	(1.821.440)	(8.017.273)
Creștere a disponibilităților	654.466	(1.423.823)
Disponibilități la 1 ianuarie	7.014.530	12.321.646
Disponibilități la 30 iunie	7.668.996	10.897.823

2.2. Indicatorii de lichiditate, de risc si de gestiune

	30 iunie 2023	30 iunie 2024
I. Indicatori de lichiditate		
Active curente (A)	8.057.115	15.121.764
Datorii curente (B)	2.085.711	5.817.286
Rata lichiditatii generale	3,86	2,60
Active curente (A)	8.057.115	15.121.764
Stocuri (B)	52.334	49.776
Obligatii curente (C)	2.085.711	5.817.286
Rata rapida a lichiditatii (testul acid)	3,83	2,59
II. Indicatori de risc		
Capital imprumutat – imprumuturi peste un an(A)	14.055	12.359
Capital propriu (B)	53.054.990	46.682.487
Gradul de indatorare	0,0	0,00
III. Indicatori de profitabilitate		
Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit (A)	261.841	1.225.486
Capital angajat (B)	53.054.990	46.682.487
Rentabilitatea capitalului angajat	0,49	0,49
Rezultatul din exploatare (A)	-22.620	662.779
Venituri din exploatare (B)	3.542.945	6.400.291
Marja bruta din vanzari	-0,64	0,10

	30 iunie 2023	30 iunie 2024
IV. Indicatori de activitate		
Cifra de afaceri	1.402.362	1.173.858
Active imobilizate	46.899.820	37.231.809
<i>Viteza de rotatie a activelor imobilizate</i>	<i>0,03</i>	<i>0,03</i>
Cifra de afaceri	1.402.362	1.173.858
Active totale	55.154.756	52.512.132
<i>Viteza de rotatie a activelor totale</i>	<i>0,03</i>	<i>0,02</i>
Creante comerciale medii (A)	506.128	450.851
Rulaj debitor clienti (B) 2023	3.849.591	7.572.648
<i>Perioada incasarii clientilor</i>	<i>13</i>	<i>5.95</i>
Datorii comerciale medii (A)	5.696	19,346
Rulaj creditor furnizori (B)	596.879	617.119
<i>Perioada achitarii furnizorilor</i>	<i>0.95</i>	<i>3.13</i>

4. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii

4.1. Descrierea cazurilor in care societatea a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in timpul perioadei respective.

In primele sase luni ale anului 2024 UNISEM S.A. nu s-a aflat in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare.

4.2. Descrierea oricarei modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de societatea.

In primele sase luni ale anului 2024 nu a existat nicio modificare a drepturilor detinatorilor de actiuni emise de UNISEM S.A.

5. Conducerea societatii

5.1 Administratorii societatii

Consiliul de Administratie este compus din 3 administratori alesi de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor pentru o perioada de 4 ani, mandatul acestora putand fi reinnoit in baza hotararii Adunarii Generale Ordinara a Actionarilor.

La 30.06.2024 componenta Consiliul de Administratie este urmatoarea:

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

In cadrul ședinței AGOA din data de 23.04.2024, actionarii au aprobat alegerea dlui Sergiu Mihailov ca administrator al Societatii, pentru o perioada de 4 ani, începând cu data de 01.05.2024 si pana la data de 30.04.2028 (inclusiv).

Conform hotararii Consiliului de Administratie din data de 23.04.2024 s-a aprobat prelungirea mandatului de Presedinte al Consiliului de Administratie al Domnului Sergiu MIHAILOV, pentru un mandat de 4 ani, incepand cu data de 01.05.2024 si pana la data de 30.04.2028 (inclusiv).

In perioada dintre 30.06.2024 si momentul redactării prezentului raport nu au avut loc modificări in componenta Consiliului de Administrație.

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

5.2 Conducerea executiva

In primele sase luni ale anului 2024, conducerea executiva a societății a fost asigurata de către:

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

Conform informatiilor disponibile societatii, nu exista niciun acord, intelegere sau legatura de familie intre membrii conducerii executive a societatii si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive.

6. Tranzactii semnificative. Informatii privind tranzactiile majore incheiate de emitent cu persoanele cu care actioneaza in mod concertat sau in care au fost implicate aceste persoane in perioada de timp relevanta

In semestrul I al anului 2024 nu au avut loc tranzactii incheiate de societatea UNISEM SA cu persoane cu care actioneaza in mod concertat sau in care au fost implicate aceste persoane in semestrul I al anului 2024.

7. Riscuri si incertitudini privind urmatoarele sase luni ale anului

Principalele riscuri la care societatea este expusa sunt riscul de rata a dobanzii, riscul valutar, riscul de pret, riscul de credit, riscul de lichiditate, riscul aferent impozitarii, riscul aferent mediului economic si riscul operational.

Strategia generala de administrare a riscurilor urmareste maximizarea profitului societatii raportat la nivelul de risc la care acesta este expus si minimizarea potentialelor variatii adverse asupra performantei financiare a societatii. Societatea utilizeaza o varietate de politici si proceduri de administrare si evaluare a tipurilor de risc la care este expusa.

Riscul ratei dobanzii

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

Riscul valutar

Societatea isi desfasoara activitatea in Romania intr-un mediu economic caracterizat printr-un nivel variabil al inflatiei. La data de 28 iunie 2024 rata de schimb dintre RON si USD a fost de 4.6489 RON/USD si rata de schimb dintre RON si EURO a fost de 4,9771 RON/EUR.

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 investitiiei.

8. Evenimente ulterioare

In data de 29.07.2024, a avut loc Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor in care s-au luat urmatoarele hotarari:

- vanzarea activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea Societatii: Activ UNISEM S.A. BUZAU, situat in Municipiul Buzau, Soseaua Brailei KM 7, judetul Buzau, la pretul minim de pornire de 425.000 EURO;
- vanzarea activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea Societatii: Activ UNISEM S.A. LUGOJ, situat in Municipiul Lugoj, Strada Semenicului nr. 42A, judetul Timis, la pretul minim de pornire de 120.000 EURO;

- vanzarea activului (spatiu comercial) aflat in proprietatea Societatii: Activ UNISEM S.A. TITU, situat in Localitatea Titu, Strada Piata "1 Mai", incinta Pietei Agroalimentara, judetul Dambovita, la pretul minim de pornire de 120.000 EURO;

In conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 29.07.2024, Consiliului de Administratie a aprobat Caietul de sarcini privind vanzarea prin licitatie competitiva cu strigare a urmatorului activ, proprietate a Societatii: ACTIV UNISEM S.A. BUZAU - Soseaua Brailei KM 7, Municipiul Buzau, judetul Buzau.

Societatea va informa investitorii cu privire la evolutia procesului de vanzare a activelor mentionate mai sus.

9. Anexe

Situatiile financiare interimare la 30.06.2024

Declaratia de conformitate

10. Semnatura

Sergiu MIHAILOV

Preşedinte al Consiliul de Administrație

Bifati numai
dacă
este cazul:

- Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti
 Sucursala
 GIE - grupuri de interes economic
 Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

S1027_A1.0.0 29.07.2024 Tip situație financiară : BS

An Semestru

Anul **2024**

Versiuni **Atenție!**

Suma de control 7.892.613

Entitatea UNISEM SA

Adresa

Județ Bucuresti Sector Sector 4 Localitate Bucuresti
Strada SPLAIUL UNIRII Nr. 313 Bloc Scara Ap. Telefon 0212106839

Număr din registrul comerțului J40/14/1991 Cod unic de inregistrare 3 0 2

Forma de proprietate

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

23--Societati cu capital de stat si privat autohton (capital de stat sub 50%)

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)

4621 Comerț cu ridicata al cerealelor, semințelor, furajelor și tutunului neprelucrat

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Raportari contabile semestriale

Entități mijlocii, mari si entități de interes public

Entități mici

Microentități

Entități de interes public

?

1. entitățile care au optat pentru un **exercițiu financiar diferit de anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*

Raportare contabilă la data de 30.06.2024 întocmită de entitățile cărora le sunt incidente Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.3 din OMF nr.3100/ 2024 și care în exercițiul financiar precedent au înregistrat o cifră de afaceri mai mare decat echivalentul in lei a 1.000.000 euro.

F10 - SITUATIA ACTIVELOR, DATORIILOR SI CAPITALURILOR PROPRII

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

Instrucțiuni Corelatii

1.Import fisier XML - F10 la 31/12/AP

2.Import fisier XML - F20 la 30/06/AP

Import 'balanta.txt'

Import fisier XML creat cu alte aplicații

VALIDARE

DEBLOCARE

ANULARE

LISTARE

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

MIHAILOV SERGIU

Numele si prenumele

CONSTANTIN RODICA

?

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de inregistrare in organismul profesional

CIF/ CUI membru CECCAR

Semnătura _____

Semnătura _____

CONSTANTIN
RODICA

Semnat digital de
CONSTANTIN RODICA
Data: 2024.08.07 11:50:39
+03'00'

Semnătura electronica

Formular VALIDAT

SITUAȚIA ACTIVELOR, DATORIILOR ȘI CAPITALURILOR PROPRII

Cod 10

la data de 30.06.2024

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 3100/ 2024	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2024	30.06.2024
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	0	
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	42.019.607	37.209.996
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	21.813	21.813
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	42.041.420	37.231.809
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	49.777	49.776
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	634.223	415.483
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	634.223	415.483
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	3.761.094	3.758.682
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	12.321.646	10.897.823
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	16.766.740	15.121.764
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	6.857	158.559
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	6.857	158.559
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	4.434.933	5.817.286
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	12.335.217	9.463.037
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	54.376.637	46.694.846
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	26.556	12.359
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	3.447	
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	3.447	

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	3.447	
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	7.892.613	7.892.613
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	7.892.613	7.892.613
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	35.540.541	30.901.142
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	2.665.174	2.665.174
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	43	41	7.004.473	4.639.426
SOLD C (ct. 117)	44	42	0	0
SOLD D (ct. 117)				
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFÂRȘITUL PERIOADEI DE RAPORTARE				
SOLD C (ct. 121)	45	43	1.386.054	584.132
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	138.774	
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	54.350.081	46.682.487
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	54.350.081	46.682.487

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

MIHAILOV SERGIU

Semnătura _____

Formular
VALIDAT**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

CONSTANTIN RODICA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 30.06.2024

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. Nr.rd. OMF nr.3100/ 2024	Nr. rd.	Perioada de raportare	
			01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2024- 30.06.2024
A		B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	1.402.362	1.173.858
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	1.354.390	1.163.753
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	1.395.990	1.167.489
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	6.372	6.369
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	2.140.583	5.226.433
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	3.542.945	6.400.291
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	10.955	11.504
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	1.598	1.363
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	11.397	12.159
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	11.948	7.439
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	-552	1.253
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	13.987	115.541
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	383.563	423.428
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	371.140	409.561
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	12.423	13.867

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	930.133	810.769
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	930.133	810.769
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	-9.085	-116.523
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29		
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	9.085	116.523
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	2.223.017	4.479.271
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	186.354	231.685
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	10.206	33.598
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)	1.682	4.176
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)	8.524	29.422
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	186.294	162.328
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	1.840.163	4.051.660
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40		
- Venituri (ct.7812)	53	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	3.565.565	5.737.512
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	0	662.779
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	22.620	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	287.225	286.493
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50		278.261
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	287.225	564.754
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53		
- Cheltuieli (ct.686)	66	54		
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	2.764	2.047
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	0	
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	2.764	2.047
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	284.461	562.707
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	3.830.170	6.965.045
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	3.568.329	5.739.559
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	261.841	1.225.486
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	170.878	641.354
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	80	66b (305)		
23. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	81	67		
24. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	82	67a (317)		
25. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	83	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A PERIOADEI DE RAPORTARE:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 67a - 68 - 66a + 66b)	84	69	90.963	584.132
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 67a + 68 - 64 + 66a - 66b)	85	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 25 (cf.OMF nr.3100/ 2024)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.3100/ 2024)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

MIHAILOV SERGIU

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

CONSTANTIN RODICA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

DATE INFORMATIVE

la data de 30.06.2024

F30 - pag. 1

Cod 30

(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.3100 / 2024	Nr. rd.	Nr.unitati	Sume	
A		B	1	2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1	584.132	
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04			
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05			
- peste 30 de zile	06	06			
- peste 90 de zile	07	07			
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10			
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16			
Impozite, taxe si contributi neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
III. Numar mediu de salariati		Nr. rd.	30.06.2023	30.06.2024	
A		B	1	2	
Numar mediu de salariati	20	19	6	6	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 30 iunie	21	20	6	6	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante			Nr. rd.	Sume (lei)	
A			B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, permise în concesiune, din care:	22		21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat	23		22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat	24		23		

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34		1.134.309
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		1.134.309
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	30.06.2023	30.06.2024
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	30.06.2023	30.06.2024
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații		Nr. rd.	30.06.2023	30.06.2024
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	30.877	30.877
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	30.877	30.877
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50	30.877	30.877
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	1.827.776	1.408.775
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	1.624.453	1.134.309
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	121.873	121.276
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	107.739	107.739
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	14.134	13.537
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	323.186	255.716
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	114.202	97.157
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		11.348
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		14.456
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici *****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		3.758.682
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	46.904	63.374
- în lei (ct. 5311)	99	85	46.904	63.374
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	7.471.658	10.823.100
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	7.471.545	10.822.987
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	113	113
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92	150.434	
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93	150.434	
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	2.118.812	5.829.644
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	505.187	458.103
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	38.537	3.622.497
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109	38.537	3.622.497
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110		
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	266.782	690.607
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	20.245	29.545
- datorii fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	246.537	661.062
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii in legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	1.308.306	1.058.437		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	1.308.306	1.058.437		
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124				
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128				
- către nerezidenți	146	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130				
- acțiuni cotate 4)	150	131	7.892.613	7.892.613		
- acțiuni necotate 5)	151	132				
- părți sociale	152	133				
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	153	134				
Brevete si licente (din ct.205)	154	135				
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	30.06.2023	30.06.2024		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	143.634	174.408		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	30.06.2023	30.06.2024		
A		B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	30.06.2023	30.06.2024		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	30.06.2023		30.06.2024	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	7.892.613	X	7.892.613	X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142	461.728	5,85	461.728	5,85
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143	461.728	5,85	461.728	5,85
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	6.070.153	76,91	6.070.153	76,91
- deținut de persoane fizice	170	151	1.319.856	16,72	1.319.856	16,72
- deținut de alte entități	171	152	40.876	0,52	40.876	0,52

XIII. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat	A	Nr. rd.	Sume (lei)	
			2023	2024
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	172	152a (312)	1.974.259	8.251.727
XIV. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	A	Nr. rd.	Sume (lei)	
		B	2023	2024
- dividendele interimare repartizate ⁸⁾	173	152b (315)		
XV. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	A	Nr. rd.	Sume (lei)	
		B	30.06.2023	30.06.2024
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	174	153		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	175	154		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	176	155		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	177	156		
XVI. Venituri obținute din activități agricole *****)	A	Nr. rd.	Sume (lei)	
		B	30.06.2023	30.06.2024
Venituri obținute din activități agricole	178	157		
XVII. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	A	Nr. rd.	Sume (lei)	
		B	30.06.2023	30.06.2024
- inundații	180	157a (322)		
- secetă	181	157b (323)		
- alunecări de teren	182	157c (324)		
		157d (325)		

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

MIHAILOV SERGIU

Numele si prenumele

CONSTANTIN RODICA

Semnatura _____

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

**Formular
VALIDAT**

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

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

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

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

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

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

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile 'cu scadența inițială mai mare de un an' și 'datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)'.
3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.
6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 3100/ 2024, la rd.161-171, în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat, înscris la rd.160.

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr.cr.	Cont	Suma	
1	Alege cont		-
			+

Preluare F10, F20 col.2

Sterge date incarcate

UNISEM S.A

Note la Raportarea Contabila Semestrială

30 iunie 2024

Pregătite în conformitate cu OMF nr. 1802/2014

Neauditat

CUPRINS

PAGINA

Situatia fluxurilor de trezorerie	2
Situatia modificarilor capitalului propriu	4
Note la situatiile financiare	5

NOTE LA RAPORTAREA CONTABILA SEMESTRIALA LA 30 Iunie 2024**SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**

	30 iunie 2023	30 iunie 2024
(Piedere)/Profit înainte de impozitare	261.841	1.225.486
Ajutări pentru:		
(Castigul)/Pierdere din vânzarea de mijloace fixe	(304.761)	(314.551)
Cheluieli cu deprecierea si amortizare active imob. corporale si necorp.	930.133	810.769
Cheltuieli/(Venituri) cu ajustari de valoare privind imob. financiare	-	-
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea creantelor	(9.085)	-
Cheltuieli/ (Venituri) din ajustari pentru deprecierea stocurilor	-	(116.523)
Cheltuieli/(Venituri) cu provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	-	-
Cheltuieli privind dobanzile	2.732	2.047
Ajustari nemonetare privind pierderi de creante	-	-
Ajustari nemonetare din dividende prescise	-	(866.098)
Venituri din dobanzi	(287.225)	(286.493)
Venituri din dividende	-	-
Venituri din investitii financiare pe termen scurt (dobanda obligatiuni)	-	(278.261)
Ajustari nemonetare privind reevaluarea imobilizarilor (terenuri si cladiri)	-	(21.400)
Profit din exploatare înainte de modificarea capitalului circulant	593.635	154.976
(Cresteri)/ Reduceri ale soldurilor clienților	32.021	(70.026)
(Cresteri) / Reduceri alte creante	-	220
(Cresteri) / Reduceri de stocuri	14.778	116.523
Cresteri / (Reduceri) de furnizori și alte datorii	(47.253)	1.377.924
Cresteri / (Reduceri) a veniturilor in avans	-	(3.447)
(Cresteri)/ Reduceri ale cheltuielilor in avans	(170.136)	(151.702)
Numerar net generat de capitalul circulant	(170.590)	1.269.492
Impozit pe profit platit	(388.344)	(330.576)
Numerar generat din activitatea de exploatare	34.701	1.093.892
Numerar net generat din activitatea de exploatare	34.701	1.093.892
Activități de investiții		
Plati pentru achizitii de mijloace fixe corporale si necorporale	(2.907)	(3.759)
Incasari din vanzari de mijloace fixe	2.133.445	4.359.058
Plati pentru achizitionarea de imobilizari financiare	-	-
Dividende incasate	-	-
Incasare imprumut din Obligatiuni	-	-
Dobanzi incasate (inclusiv din Obligatiuni)	310.667	855.712
Numerar net generat din activități de investiții	2.441.205	5.211.011
Activități de finanțare		
Dividende platite	(1.785.009)	(7.842.587)
Impozit pe Dividende platite	(36.431)	(152.426)
Incasari / (Plati) datoriilor aferente contractelor de leasing financiar	-	(22.260)
Incasari / (Plati) de imprumuturi - 5191	-	-
Incasari / (Plati) credite investitii - 162	-	-
Varsare Capital Social	-	-
Subventii pentru investitii	-	-
Dobanzi platite	-	-

NOTE LA RAPORTAREA CONTABILA SEMESTRIALA LA 30 IUNIE 2024

Numerar net din activități de finanțare	(1.821.440)	(8.017.273)
Creștere a disponibilităților	654.466	(1.423.823)
Disponibilități la 1 ianuarie	7.014.530	12.321.646
Disponibilități la 30 iunie	7.668.996	10.897.823

Președinte Consiliu Administrație
Sergiu Mihailov

Director Economic,
Constantin Rodica

UNISEM S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU LA 30 IUNIE 2024

Situatia Modificarilor Capitalurilor Proprii pentru raportarea semestriala la 30 iunie 2024								
Element al		Sold la		Reduceri/	Sold la		Reduceri/	Sold la
capitalului propriu		<u>01.ian.23</u>	<u>Cresteri</u>	<u>Distribui</u>	<u>31.dec.23</u>	<u>Cresteri</u>	<u>Distribui</u>	<u>30.iun.24</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	42.544.992	-	7.004.451	35.540.541	-	4.639.399	30.901.142
Rezerve legale	1061	666.507	138.774	-	805.281	-	-	805.281
Alte rezerve	1068	1.859.893	-	-	1.859.893	-	-	1.859.893
Rezultat reportat reprezentand								
profitul nerepartizat sau		(1.644.579)	1.837.823	193.244	-	1.247.280	1.247.280	-
pierderea neacoperita								
Sold creditor / (Sold debitor)	117	(1.644.579)	1.837.823	193.244	-	1.247.280	1.247.280	-
Rezultatul reportat reprezentand								
surplusul realizat din rezerve		3.425.616	7.004.451	3.425.594	7.004.473	4.639.399	7.004.446	4.639.426
din reevaluare								
Sold creditor / (Sold debitor)	1175	3.425.616	7.004.451	3.425.594	7.004.473	4.639.399	7.004.446	4.639.426
Profitul sau pierderea exercitiului	121	225.151	1.386.054	225.151	1.386.054	584.132	1.386.054	584.132
Sold creditor / (Sold debitor)	121	225.151			1.386.054			584.132
Repartizarea profitului	129	<u>31.907</u>	<u>138.774</u>	<u>31.907</u>	<u>138.774</u>	<u>0</u>	<u>138.774</u>	<u>0</u>
Total capitaluri proprii		<u>54.938.286</u>	<u>10.228.328</u>	<u>10.816.533</u>	<u>54.350.081</u>	<u>6.470.811</u>	<u>14.138.405</u>	<u>46.682.487</u>

Presedinte Consiliu Administratie

Sergiu Mihailov

Director Economic,

Constantin Rodica

NOTA 1 - Prezentarea societatii

UNISEM SA, cu sediul in Bucuresti, splaiul Unirii nr.16, etaj 3, camera 313 este o societate pe actiuni, avand numarul de inmatriculare la Registrul Comertului J40/14/1190 si codul fiscal RO 302.

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

Din cauza inflației, a creșterii preturilor la energie si transport, producătorii si distribuitorii autohtoni întâmpină dificultăți in comercializarea semințelor la preturi competitive. In concluzie, produsele din Romania nu pot concura cu prețul produselor din import.

In cursul primului semestru al anului 2024 a avut loc ședință AGEA din data de 31.01.2024 in cadrul careia s-a aprobat vânzarea activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea Societatii: ACTIV UNISEM S.A. IASI - Strada Niciman nr. 1, Municipiul Iasi, Judetul Iasi, in sistem licitatie competitiva cu strigare, la pretul minim de pornire de 850.000 EURO. Licitatia a fost adjudecata la pretul de 850.000 EUR, care a fost incasat integral in momentul semnarii contractului de vanzare- cumparare.

In conformitate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 13.05.2024, a fost finalizata vanzarea activului UNISEM S.A. situat in Judetul Alba, Mun. Alba-Iulia (Barabant), Str. A.I. Cuza nr. 4A (fosta Str. Clujului nr. 2) – (fosta Str. A.I. Cuza nr. 2), Carte Funciara numarul 94409.

Valoarea tranzactiei a fost de 18.960 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral de catre UNISEM S.A. la data de 20.05.2024.

In primul semestru al anului 2024 nu au existat modificari in cadrul Consiliului de Administratie.

In perioada dintre sfarsitul primului semestru 2024 si momentul redactarii prezentului raport nu au avut loc modificari in componenta Consiliului de Administratie.

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

Membrii Consiliului de Administratie la 30.06.2024 nu detin actiuni emise de UNISEM S.A.

NOTA 2 - Principii generale de raportare contabila semestriala si politici contabile

2.1 Bazele intocmirii raportarii contabile semestriale

Aceasta raportare contabila semestriala este responsabilitatea conducerii Societatii UNISEM SA si este intocmita in conformitate cu:

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

2.1 Bazele întocmirii raportării contabile semestriale (continuare)

Politicile contabile adoptate pentru întocmirea și prezentarea raportării contabile semestriale sunt în conformitate cu principiile contabile prevăzute de OMFP 1802/2014.

Această raportare contabilă semestrială cuprinde:

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

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

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

2.2 Principii contabile semnificative

Situațiile financiare pentru primul semestru al anului 2023, la 30 iunie 2023 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Principii contabile semnificative (continuare)

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

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

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

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

2.3 Moneda de raportare

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

2.4 Utilizarea estimarilor contabile

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

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

2.5 Continuitatea activitatii

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

Conducerea Societatii considera ca nu exista niciun risc privind asigurarea continuitatii activității, deoarece UNISEM si-a pastrat la acelasi nivel veniturile din chirii, dar are in proprietate terenuri si imobile care inca nu sunt exploatate, care pot genera venituri ca urmare a unor investitii. In primul semestru al anului 2023 societatea a realizat un profit net de 90.963 ron.

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	30 iunie 2023	30 iunie 2024	Variatie
Euro (EUR)	4,9634	4,9771	+0,275%
USD	4,5750	4,6489	+1,589%

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 fiecărei 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. Ulterioar 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 reevaluata.

La 31.12.2022 au fost reevaluate activele aflate in patrimoniul societate de catre un expert evaluator, societatea CROSSPOINT VALUATION SRL, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul J40/4377/2006, cod fiscal RO 18484817. Evaluarea a fost facuta de dl. Alexandru Pocatiliu, membru ANEVAR specializarile EPI si BM, evaluator autorizat, legitimatie nr. 15287, din partea Crosspoint Valuation certificat nr. 0304/2022.

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

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

Valoarea justa in acceptiunea Standardelor Internationale de Raportare Financiara, care este definita in IFRS13 ca *ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării*.

Obiectivul unei masuratori a valorii juste este de a estima pretul la care o poate avea loc o tranzactie ordonata pentru vanzarea unui activ sau a stingerii unei datorii, intre participanti la piata, la data masuratorii si in conditiile de piata curente. Este, astfel, descrisa, uneori, ca o abordare "mark to market" (marcare la piata).

2.8 Active imobilizate (continuare)

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

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

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

Documentele puse la dispozitia evaluatorului includ:

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

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

schite, planuri, documentatie cadastrala

Informatiile de piata (preturi, chirii, randamente, etc.) au fost stranse din diverse surse, cum ar fi portaluri imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro, www.spatii-comerciale.ro, etc.), publicatii periodice (Revista Valoarea, etc.) baze de date interne sau externe (flexMLS), etc. Aceste informatii au fost folosite ca fiind rezonabile si pertinente, dupa ce au fost facute verificari incrucisate referitoare la acuratetea acestora; oricum, in timp ce le-am considerat complete si precise,

Proprietatile au fost inspectate atat la interior, cat si la exterior, acolo unde a fost posibil.

Scopul inspectiei evaluatorului a fost de a constata starea aparenta a proprietatii, fara a apela la ajutorului unui structurist, specialist de mediu, etc., oricum in cazul in care sunt vizibile defecte sau deteriorari care sa ridice suspiciuni referitoare la integritatea structurala, acestea au fost descrise in mod detaliat in raportul de evaluare.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fie puse la dispozitie de catre societate, fie colectate prin mijloace proprii si cu diligenta din surse publice;

Toate informatiile juridice referitoare la proprietate au fost extrase din documentele puse la dispozitie evaluatorului de catre terte parti sau, acolo unde este cazul, au fost colectate de catre evaluator din surse publice, sursa fiind mentionata in raport

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

Evaluatorul nu a efectuat masuratori ale proprietatii, ci a estimat valoarea acesteia bazandu-se pe suprafata inregistrata in actele puse la dispozitie si anexate in copie. Unde a fost necesar, a folosit mijloace publice pentru a estima fractiuni sau ratii ale proprietatii, indicand acest lucru dupa cum era cazul, in raport.

2.8 Active imobilizate (continuare)

In cazul in care seturi de documente diferite indica date diferite referitoare la aceeasi proprietate, evaluatorul a folosit cea mai recenta sau cea mai relevanta/ pertinenta sursa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8.1 Imobilizari necorporale

(i) Cheltuieli de constituire

Cheltuielile de constituire sunt capitalizate ca imobilizari corporale

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

(ii) Cheltuieli de dezvoltare

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

2.8.1 Imobilizari necorporale (continuare)

(ii) Cheltuieli de dezvoltare (continuare)

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

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

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

(iii) Fond comercial

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

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

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

Fondul comercial generat intern nu se recunoaste ca activ.

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

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

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

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

(v) Avansuri si alte imobilizari necorporale

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

2.8.1 Imobilizari necorporale (continuare)

Avansuri si alte imobilizari necorporale (continuare)

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

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

2.8.2 Imobilizari corporale

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

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

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

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

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

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

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

2.8.2 Imobilizari corporale (continuare)

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

Cheltuielile ulterioare de intretinere si reparatii

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

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

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

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

Imobilizarile In curs de executie reprezinta investitiile neterminate efectuate In regie proprie sau In antrepriza. Acestea se evalueaza la costul de productie sau costul de achizitie, dupa caz. Imobilizarile In curs de executie se trec In categoria imobilizarilor finalizate dupa receptia, darea In folosinta sau punerea In functiune a acestora, dupa caz. Costul unei imobilizari corporale construite in regie proprie este determinat folosind aceleasi principii ca si pentru un activ achizitionat.

2.8.3 Investitii imobiliare

Investitiile imobiliare sunt reprezentate de terenuri si cladiri (un teren sau o cladire – ori o parte a unei cladiri – sau ambele) detinuta mai degraba pentru a obtine venituri din chirii sau pentru cresterea valorii capitalului, ori ambele, decat pentru a fi utilizata in producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori in scopuri administrative sau a fi vanduta pe parcursul desfasurarii normale a activitatii.

La data achizitiei Societatea stabileste pe baza politicilor contabile si a rationamentului profesional, care dintre proprietatile imobiliare detinute indeplinesc conditiile pentru a fi incadrate la investitii imobiliare.

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

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

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

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

2.8.4 Amortizarea

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

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

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

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

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

O modificare semnificativa a conditiilor de utilizare, cum ar fi numarul de schimburi in care este utilizat activul, precum si in cazul efectuarii unor investitii sau reparatii, altele decat cele determinate de intretinerile zilnice, sau invecierea 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 partiale (inlocuirea unei componente), valoarea contabila a partii inlocuite, cu amortizarea aferenta, este scoasa din evidenta.

2.8.6 Deprecierea activelor imobilizate

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

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

2.8.7 Imobilizari financiare

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

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

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

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

2.9 Rezerva din reevaluare

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

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

2.10 Stocuri

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

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

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

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

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

2.11 Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor mai putin ajustarile pentru depreciere pentru sumele 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 cotation 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 evidentiata 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 obligatie prezenta a entitatii care deriva din evenimentele din trecut si a carei compensare se preconizeaza sa rezulte dintr-o iesire a unor resurse care reprezinta beneficii economice. Datoriile reprezinta angajamente financiare ale debitorilor cu privire la sume de bani sau bunuri convenite creditorilor si reprezinta surse atrase de unitatea patrimoniala la finantarea activitatii de exploatare a acesteia.

Obligatiile comerciale sunt inregistrate la cost, care reprezinta valoarea obligatiei ce va fi platita in viitor pentru bunurile si serviciile primite, indiferent daca au fost sau nu facturate catre Societate.

O datorie trebuie clasificata pe termen scurt, denumita si datorie curenta, atunci cand:

- Se asteapta sa fie decontata in cursul normal al ciclului normal de exploatare al entitatii, sau
- Este exigibila in termen de 12 luni de la data bilantului.

2.15 Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate initial la suma primita. Diferentele dintre sumele primite si valoarea de rascumparare sunt recunoscute in contul de profit si pierderi pe durata contractului de imprumut.

Onorariile si comisioanele bancare aferente obtinerii imprumuturilor pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor inregistrate in avans. Cheltuielile in avans urmeaza sa se recunoasca la cheltuieli curente esalonat, pe perioada de rambursare a imprumuturilor respective.

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

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

2.16 Contracte de leasing

(1) Contracte de leasing financiar

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

2.16 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;
- alte provizioane – provizioane din neefectuarea concediilor de odihna a salariatilor (conform pct.338,alin.(2) din OMFP 1802/2014).

Provizioanele sunt revizuite la data situatiilor financiare si ajustate pentru a reflecta cea mai buna estimare curenta a Conducerii in aceasta privinta. In cazul in care pentru stingerea unei obligatii nu mai este probabila o iesire de resurse, provizionul trebuie anulat prin reluare la venituri. Provizioanele se evalueaza inaintea determinarii impozitului pe profit, tratamentul fiscal al acestora fiind cel prevazut de legislatia fiscala.

2.18 Pensii si beneficii ulterioare angajarii

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

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

2.19 Capital social

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

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

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

2.20 Rezultat reportat

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

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

2.21 Dividende

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

2.22 Recunoasterea veniturilor

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

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

Veniturile sunt inregistrate in momentul in care riscurile semnificative si avantajele detinerii proprietatii asupra bunurilor sunt transferate clientului. Sumele reprezentand veniturile nu includ taxele de vanzare (TVA), dar includ discounturile comerciale acordate. Reducerile comerciale acordate ulterior facturarii se inregistreaza in contul de profit si pierdere ca parte a veniturilor din exploatare, in pozitia „reduceri comerciale acordate”.

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 situatii 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 bilantului

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

2.27 Cifra de afaceri

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

2.28 Parti afiliate si alte parti legate

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

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

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

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

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

2.28 Parti afiliate si alte parti legate (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 30.06.2024:

Valoare de intrare -RON-	Sold la 1 ianuarie 2024	Cresteri	Reduceri	Sold la 30 iunie 2024
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	12.949	-	-	12.949
Imob.necorporale in curs	-	-	-	-
Total	21.024	-	-	21.024
Amortizare cumulata -RON-	Sold la 1 ianuarie 2024	Cresteri	Reduceri	Sold la 30 iunie 2024
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	12.949	-	-	12.949
Total	12.949	-	-	12.949
Valoare neta contabila	-	-	-	-

3.2 Imobilizari corporale

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

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

Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justa luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata.

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

Valoare de intrare -RON-	Sold la 1 ianuarie 2024	Cresteri	Reduceri	Sold la 30 iunie 2024
Terenuri	8.399.411	-	-	8.399.411
Constructii	3.766.433	-	975	3.765.458
Echipamente tehnologice	1.100.005	-	26.988	1.073.017
Aparate masura si control	35.140	3.759	2.907	35.992
Mijloace de transport	265.437	-	-	265.437
Mobilier si birotica	153.420	-	-	153.420
Investitii imobiliare	31.740.624	21.400	4.033.964	27.728.060
Imobilizari corporale in curs	-	-	-	-
Avansuri pentru imob. corp.	-	-	-	-
Total	45.460.470	25.159	4.064.834	41.420.795

Amortizare cumulata -RON-	Sold la 1 ianuarie 2024	Amortizare	Cedari	Sold la 30 iunie 2024
Constructii	170.649	85.309	130	255.828
Echipamente tehnologice	968.093	33.598	24.330	977.360
Aparate masura si control	27.961	5.816	1.211	32.567
Mijloace de transport	215.998	26.967	-	242.965
Mobilier	148.665	3.147	-	151.811
Investitii imobiliare	1.315.432	655.932	15.162	1.956.201
Total	2.846.798	810.769	40.833	3.616.732

Ajustari pentru depreciere -RON-	Sold la 1 ianuarie 2024	Cresteri	Reduceri	Sold la 30 iunie 2024
Constructii	594.066	-	-	594.066
Echipamente tehnologice	-	-	-	-
Investitii imobiliare	-	-	-	-
Total	594.066	-	-	594.066

Valoare neta contabila	42.019.606	785.610	4.024.001	37.209.997
-------------------------------	-------------------	----------------	------------------	-------------------

In perioada 01.01 – 30.06.2024, Societatea a vandut urmatoarele imobilizari corporale:

- Activul Iasi – Strada Niciman nr. 1, Municipiul Iasi, Judetul Iasi;
- Activul Alba Iulia- Str. A.I. Cuza nr. 4A (fosta Str. Clujului nr. 2) – (fosta Str. A.I. Cuza nr. 2), Judetul Alba, Mun. Alba-Iulia (Barabant), Carte Funciara numarul 94409.

3.3 Imobilizari financiare

-RON-	01 ianuarie 2024	30 iunie 2024
Titluri de participare Piata de Gros	21.680	21.680
Titluri de participare Casa de Bucovina	9.197	9.197
Ajustari pentru depreciere titluri de participare	(28.070)	(28.070)
Alte creante imobilizate – garantii	19.006	19.006
Ajustari alte creante imobilizate	-	-
Total	21.813	21.813

UNISEM S.A.**NOTE LA RAPORTAREA CONTABILA SEMESTRIALA LA 30 Iunie 2024****3.3 Imobilizari financiare (continuare)**

Imobilizarile financiare in sold la 30 iunie 2024 reprezinta, in principal, actiunile detinute de societate la Piata de Gros si Casa de Bucovina, precum si garantii comerciale aferente contractelor incheiate cu furnizorii de energie electrica, telefonie, marfa si a contractelor de inchiriere.

NOTA 4 Active circulante**4.1 Stocuri**

La 30.06.2024 societatea detine urmatoarele stocuri, comparativ cu 31.12.2023:

Nr. crt.	Denumire stoc	Sold la 31.12.2023	Intrari	Iesiri	Sold la 30.06.2024
1	Materii prime	12.773	-	-	12,773
2	Materiale consumabile	156.102	-	-	156,102
3	Ambalaje	8.358	-	-	8,358
4	Obiecte de inventar	-	-	-	-
5	Ajustari pentru depreciere materii prime	(12,773)	-	-	(12,773)
6	Ajustari pentru depreciere materiale consumabile	(156,102)	-	-	(156,102)
7	Ajustari pentru depreciere ambalaje	(8.358)	-	-	(8,358)
Total		-	-	-	-
8	Productia in curs de executie	-	-	-	-
9	Provizioane pentru productia in curs	-	-	-	-
Total		-	-	-	-
10	Produce finite	-	-	-	-
11	Produce reziduale	-	-	-	-
12	Marfuri	1.835.146	-	116.523	1.718.623
13	Marfuri la terti	-	-	-	-
14	Ajustari pentru depreciere marfuri	(1,785,369)	116.523	-	(1.668.846)
Total		49.777	116.523	116.523	49.776
15	Avansuri pentru cumparari de stocuri	-	-	-	-
16	Ajustari pentru depreciere avansuri pentru stocuri	-	-	-	-
TOTAL		-	-	-	-
Total stocuri Rd. 05 Bilant		49.777	116.523	116.523	49.776

Ajustarea pentru deprecierea marfurilor este in suma de 1.668.846 lei. Stocul ramas neajustat reprezinta seminte baza si prebaza ce pot fi valorificate.

4.2 Creante

La 30 iunie 2024, societatea nu detine creante cu exigibilitate peste 1 ani, in afara de celor provizionate.

Creante	Sold	Sold	Termen de lichiditate		
	31.12.2023	30.06.2024	sub 1 an	peste 1 an	
	0	1	2=3+4	3	4
Creante comerciale, din care:					
Furnizori debitori	4.867	4.867	4.867		
Cienti	1.338.749	1.408.775	1.408.775		
Ajustări pentru deprecierea creanțelor	(1.134.309)	(1.134.309)	(1.134.309)		
Subtotal Rd. 06 din Bilant	209.307	279.333	279.333		-
Alte creante, din care:					
TVA neexigibila	6.543	6.888	6.888		

UNISEM S.A.**NOTE LA RAPORTAREA CONTABILA SEMESTRIALA LA 30 IUNIE 2024**

Creante	Sold		Termen de lichiditate	
	31.12.2023	30.06.2024	sub 1 an	peste 1 an
TVA de recuperate	-	-	-	-
Alte creante in legatura cu personalul	107.739	107.739	107.736	
Alte creante in curs de clarificare	0	0	0	
Alte creante privind bugetul statului	0	6.649	6.649	
Debitori diversi	104.370	97.157	97.157	
Ajustări pentru deprecierea creanțelor - debitori diverși	(96.740)	(96.740)	(96.740)	
Dobanzi de incasat	7.630	0	0	
Subtotal Rd. 06 din Bilant	424.915	136.149	136.149	
TOTAL Rd. 06 din Bilant	634.223	415.483	415.483	

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 primul semestru al anului 2024, Societatea nu a inregistrat alte ajustari fata de cele existente la 01 ianuarie 2024 pentru deprecierea creantelor comerciale pentru clienti. Pentru ajustarile existente in sold la 30.06.2024 societatea inregistreaza litigii pentru recuperarea creantelor.

Creantele din debitori diversi in suma de 97.157 RON la 30 iunie 2024 (2023: 104.370 RON) sunt generate, in principal de: lipsa din gestiune de la fosta sucursala Vrancea si din utilitatile refacturate catre chiriasi. Societatea are constituite ajustari pentru deprecierea debitorilor diversi in suma de 96.740 RON (2023: 96.740 RON).

4.3 Casa si conturi la banci

La 30 iunie 2024 Societatea are conturi deschise la trei banci, Banca Transilvania, PROCredit Bank si RAIFFEISEZ Bank. In luna decembrie 2023 societatea a achizitionat de la societatea INOX SA un numar de 7.500 obligatiuni corporative, garantate emise de INOX S.A., cu o valoare nominala de 100 EUR/obligatiune, data scadentei fiind 08.12.2024, data la care principalul este rambursat detinatorilor de obligatiuni.

-RON-	31-dec-2023	30-iun-2024
Conturi la banci in lei	12.260.180	10.822.987
Conturi la banci in valuta	113	113
Numerar in casierie	61.353	63.374
Avansuri spre decontare	-	11.348
TOTAL	12.321.646	10.897.823

La PROCredit Bank la 30.06.2024, Unisem S.A. detine un depozit in RON in suma de 600.000 lei cu o dobanda de 6,15% p.a.. Depozitul va fi scadenta in semestrul II 2024.

NOTA 5 Datorii

La 30 iunie 2024, următoarele datorii aveau exigibilitate peste 5 ani:

Datorii	Sold		Termen de exigibilitate	
	31.12.2023	30.06.2024	Sub 1 an	1 - 5 ani
0	1	2=3+4	3	4
Efecte de plata	-	-	-	-
Subtotal Rd. 13+16 Bilant	-	-	-	-
Furnizori	7.410	31.283	31.283	-
Cienti creditorii	1.866.725	3.591.214	3.591.214	-
Subtotal Rd. 13+16 Bilant	1.874.135	3.622.497	3.622.497	-
Dividende de plata	1.660.502	1.051.119	1.051.119	-
Impozit pe profit	330.576	641.354	641.354	-
Garantii de buna executie	427.548	418.650	418.650	-
Leasing financiar	52.815	39.453	27.094	12.359
TVA de plata si Neexigibila	34.391	6.131	6.131	-
Salarii si datorii salariale	63.589	35.178	35.178	-
Venituri inregistrate in avans	3.447	-	-	-
Alte impozite,taxe,fonduri speciale	17.931	7.946	7.946	-
Alte Operatiuni in curs de clarificare	0	7.319	7.319	-
Subtotal Rd. 52+63 Bilant	2.590.799	2.207.150	2.194.791	12.359
TOTAL GENERAL Rd.53+64	4.464.934	5.829.645	5.817.286	12.359

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

In cursul anului 2024, conform Hotararii AGOA din data de 23.04.2024 Societatea a repartizat in primul semestru al anului 2024 dividende brute in suma de 8.251.726,79 lei (1.247.280,49 lei reprezentand profitul anului 2023 dupa constituirea rezervei legale in suma de 138.774 lei si 7.004.446,30 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 152.426 lei. Dividendele platite in primul semestru al anului 2024 au fost in suma de 7.259.351,33 lei, ramand de plata suma de 992.375,67 lei. La data de 30.06.2023 suma totala a dividendelor de plata neachitate este de 1.051.119 lei.

NOTA 6 Capitaluri**6.1 Capital social**

La 30 iunie 2024, capitalul social al societatii era de 7.892.613 RON divizat in 78.926.129 actiuni nominative cu o valoare nominala de 0,1 RON. Toate actiunile sunt comune, au fost subscribe si sunt platite integral pana la 30 iunie 2024. Toate actiunile au acelasi drept de vot si au o valoare nominala de 0.1 lei/actiune (31 decembrie 2023: 0.1 lei/actiune). In perioada 1 ianuarie 2024 – 30 iunie 2024 nu au fost modificari ale capitalului social, iar structura actionariatului nu s-a modificat.

NOTA 6 Capitaluri (continuare)**6.1 Capital social (continuare)**

Structura acționariatului la 30 iunie 2024 a fost următoarea:

Aționari persoane juridice	Număr de acțiuni	Valoare	%
LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A. (denumire anterioară S.I.F. MUNTENIA S.A.)	60.701.527	6.070.153	76,91
AȚIONARI PERSOANE FIZICE	13.269.413	1.326.941	16,81
AȚIONARI PERSOANE JURIDICE	4.955.189	495.519	6,28
TOTAL	78.926.129	7.892.613	100

6.2 Alte rezerve

Cuprind alte rezerve constituite conform prevederilor legale în vigoare. La 30 iunie 2024, Societatea are constituită la alte rezerve o sumă de 1.859.893 RON, reprezentând repartizări ale profitului anilor precedenți (31.12.2023: 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 30 iunie 2024 este de 805.281 lei (31 decembrie 2023: 666.507 lei). 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 2024 Societatea a transferat din contul 105 „Rezerve din reevaluare” în contul 1175 „Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare” în sumă de 4.639.398 lei compusă din:

- 679.677 lei reprezentând rezerva din reevaluare realizată pe măsura ce activelor utilizate;
- 3.959.721,91 lei reprezentând rezerva din reevaluare aferentă activelor vândute în primul semestru al anului 2024.

Și din contul 1175 „Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare” o sumă de 7.004.446,30 lei compusă din:

- 7.004.446, lei distribuire dividende exercitiul fiscal 2023.

La 30.06.2024, rezultatul reportat este în sumă de 4.639.425,90 RON comparativ cu soldul la 31 decembrie 2023 în sumă de 7.004.473,22 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 30.06.2024 rezultatul reportat în sumă de 4.639.425,90 lei provenit din surplusul realizat din rezerve din reevaluare – contul 1175 în sumă de 4.639.425,9 ron comparativ cu soldul la 31.12.2023: 7.004.473,22 RON și soldul contului 1171 în sumă de 0 ron, comparativ cu soldul anului 2023 : 0 ron

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

Dupa punerea in aplicare a deciziei de reorganizare prin renuntarea in integralitate a activitatii de productie, ambalare, reambalare si comercializare produse agricole, s-a observat o scadere semnificativa a veniturilor din vanzarea marfurilor de la 7.422 lei la 30.06.2022, la un venit de 6.372 lei la 30.06.2023.

Descriere venituri	30-iunie-2023	30-iunie-2024	Variatie abs	Variatie %
Venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii	1.354.390	1.163.754	(190.636)	-14.07%
Venituri din vânzarea mărfurilor	6.372	6.369	(3)	-0.05%
Venituri din activități diverse	41.600	3.500	(38.100)	-91.58%
Venituri din servicii prestate	-	-	-	-
Venituri din vânzarea produselor finite, produselor agricole și a activelor biologice de natura stocurilor	-	-	-	-
Venituri din vânzarea produselor reziduale	-	235	235	100%
TOTAL CIFRA DE AFACERI	1.402.362	1.173.858	-228.504	-16.29%

Alte venituri din exploatare

	30-iunie-2023	30-iunie-2024	Variatie abs	Variatie %
Venituri din cedarea imobilizarilor corporale	2.133.445	4.338.551	2.205.106	103.35%
Alte venituri din exploatare	7.138	887.882	880.744	>100%
Venituri din despagubiri si amenzi	-	-	-	-
Total alte venituri din exploatare	2.140.583	5.226.433	3.085.850	>100%

7.2 Analiza rezultatului din exploatare

-RON-	30-iunie-2023	30-iunie-2024
1. Cifra de afaceri neta	1.402.362	1.173.858
2. Costul bunurilor si al serviciilor prestate (3+4+5)	37.937	140.567
3. Cheltuieli materii prime, consumabile	23.950	25.026
4. Reduceri comerciale primite	-	-
5. Cheltuieli privind marfurile	13.987	115.541
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri (1-2)	1.364.425	1.033.291
7. Cheltuieli generale de administrare	1.687.465	1.545.285
8. Alte cheltuieli de exploatare	1.840.163	4.051.660
9. Alte venituri din exploatare	2.140.583	5.226.433
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	(22.620)	662.779

Pentru perioada ianuarie – iunie 2024, Societatea a inregistrat un profit din exploatare in suma de 662.779 lei in comparatie cu pierderea din exploatare in suma de 22.620 lei inregistrata in aceeasi perioada a anului 2023.

7.3 Cheltuieli cu personalul si managementul societatii

In primul semestru al anului 2024, numarul mediu de salariati ai Societatii a fost de 6, acelasi ca si la data de 30.06.2023.

UNISEM S.A.

NOTE LA RAPORTAREA CONTABILA SEMESTRIALA LA 30 IUNIE 2024

7.3 Cheltuieli cu personalul si managementul societatii (continuare)

Cheltuielile salariale ale societatii la 30.06.2023 si 30.06.2024 au fost urmatoarele:

	<u>30-iunie-2023</u>	<u>30-iunie-2024</u>	<u>Variatie abs</u>	<u>Variatie %</u>
Cheltuielile cu salariile personalului permanent	227.506	235.153	7.647	3.36%
Cheltuieli cu colaboratorii - contracte mandat	143.634	174.408	30.774	21.43%
Cheltuieli cu contributia asiguratorie de munca	12.423	9.215	(3.208)	-25.82%
Alte cheltuieli cu priv.asis.si protectia soc.	-	4.652	4.652	>100%
Total cheltuieli cu personalul	383.563	423.428	39.865	10.39%

Conducerea Societatii a fost asigurata la 30 iunie 2024 si 30 iunie 2023, de trei membri ai Consiliului de Administratie, respectiv de Directorul General al Societatii. Remuneratia membrilor Consiliului de administratie pentru mandatul exercitat in primul semestru al anului 2024 a fost de 30.816 RON, avand aceeasi valoare cu cea aferenta primului semestru al anului 2023, de 30.816 RON. Remuneratia conducerii executive a societatii a fost de 143.592 RON pentru primul semestru al anului 2024 , respectiv de 112.818 RON primul semestru al anului 2023.

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 30 iunie 2023 si 30 iunie 2024, dupa natura acestora:

	<u>30-iunie-2023</u>	<u>30-iunie-2024</u>	<u>Variatie abs</u>	<u>Variatie %</u>
Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	1.130	628	(502)	-44.42%
Cheltuieli cu redeventele si chiriile	10.206	33,598	23.392	229.20%
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	9.409	12.881	3.472	36.90%
Cheltuieli cu primele de asigurare	7.068	7.777	709	10.03%
Cheltuieli cu comisioanele si onorariile	1.000	0	(1.000)	-100.00%
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	4.076	3.041	(1.035)	-25.39%
Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	4.211	4.787	576	13.68%
Cheltuieli cu detasari, deplasari si transferari	0	780	780	>100%
Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	1.696	414	(1.282)	-75.59%
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	157.764	201.377	43.613	27.64%
Total cheltuieli privind prestatiile externe	176.579	265.283	88.704	50.23%

Cheltuielile cu serviciile executate de terti in primul semestru al anului 2024 includ servicii de paza, salubritate si alte servicii legate de intretinerea spatiilor aflate in proprietatea UNISEM, obtinere autorizatii, servicii audit, servicii expertiza contabila, servicii evaluare bunuri imobile, servicii cadastrale si topografice, mentenanta.

NOTE LA RAPORTAREA CONTABILA SEMESTRIALA LA 30 IUNIE 2024**7.5 Rezultatul financiar**

	30-iunie-2023	30-iunie-2024	Variatie abs	Variatie %
Venituri financiare				
Venituri din dobanzi bancare	287.225	286.493	(732)	-0.25%
Alte venituri financiare	-	278.261	278.261	>100%
Venituri din diferente de curs valutar	-	-	-	-
Total venituri financiare	287.225	564.754	277.529	96.62%
Cheltuieli financiare				
Cheltuieli privind dobanzile	2.764	2.047	(717)	-25.94%
Alte cheltuieli financiare	-	-	-	-
Ajustari de valoare imobilizari financiare - net	-	-	-	-
Cheltuieli din diferente de curs valutar	-	-	-	-
Total cheltuieli financiare	2.764	2.047	(717)	-25.94%
Profitul/(pierderea financiara)	284.461	562.707	278.246	97,82%

7.6 Impozitul pe profit

In exercitiul financiar incheiat la 30 iunie 2024, Societatea a inregistrat un profit brut in valoare de 1.225.486 de RON, respectiv un profit net in valoare de 584.132 Ron.

Societatea a inregistrat ca element similar veniturilor in suma de 3.959,722 lei, surplusul din reevaluare la vanzarea imobilului din judetul Iasi – ron

Societatea a inregistrat un profit contabil in valoare de 584.132 Ron.

Societatea a reluat pe venituri anularea ajustarii pentru stocuri in cursul primului semestru al anului 2024, in valoare de 116.523 Ron. Societatea are urmatoarele cheltuieli nedeductibile in valoare de 36.102 ron:

- Amortizare contabila – 11.978 ron
- Cheltuieli impozit profit – 0 ron
- Cheltuieli dobanzi amenzi penalitati – 9.859,58 ron
- Alte cheltuieli nedeductibile (piese de schimb, prime de asigurare, protocol, diferenta din reevaluare, combustibil) – 14.264 ron

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

	30-iunie-2023	30-iunie-2024
Venituri totale	3.939.255	6.965.045
Cheltuieli totale	3.580.798	5.739.559
Profit net/Pierdere	258.457	1.225.486
Elemente similare veniturilor	778.135	3.959.722
Deduceri	-	1.106.597
Venituri din provizioane	-	116.523
Amortizare fiscala	-	798.791
Alte sume deductibile	-	191.283
Cheltuieli nedeductibile	40.483	36.102
Profit/(pierdere) fiscala	1.067.991	4.114.713
Pierderi fiscale din anii precedenti	-	-
Profit impozabil	1.067.991	4.114.713
Impozit pe profit cu cota 16%	170.878	658.354
Reduceri impozit pe profit pentru sponsorizari	-	17.000

UNISEM S.A.**NOTE LA RAPORTAREA CONTABILA SEMESTRIALA LA 30 IUNIE 2024**

	30-iunie-2023	30-iunie-2024
Impozitul pe profit in situatiile financiare	170.878	641.354
Reducere 2% impozit profit OUG 153/2020	-	-
Impozit pe profit in situatiile financiare	170.878	641.354

NOTA 8 - Indicatori de performanta economica

I. Indicatori de lichiditate	30 iunie 2023	30 iunie 2024
Active curente (A)	8.057.115	15.121.764
Datorii curente (B)	2.085.711	5.817.286
Rata lichiditatii generale	3.86	2.60
Active curente (A)	8.057.115	15.121.764
Stocuri (B)	52.334	49.776
Obligatii curente (C)	2.085.711	5.817.286
Rata rapida a lichiditatii (testul acid)	3.83	2.59
II. Indicatori de risc		
Capital imprumutat – imprumuturi peste un an(A)	14.055	12.359
Capital propriu (B)	53.054.990	46.682.487
Gradul de indatorare	0.00	0.00
III. Indicatori de profitabilitate		
Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit (A)	261.841	1.225.486
Capital angajat (B)	53.054.990	46.682.487
Rentabilitatea capitalului angajat	0.49	0.49
Rezultatul din exploatare (A)	-22.620	662.779
Venituri din exploatare (B)	3.542.945	6.400.291
Marja bruta din vanzari	-0.64	0.10
IV. Indicatori de activitate		
Cifra de afaceri	1.402.362	1.173.858
Active imobilizate	46.899.820	37.231.809
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,03	0,03
Cifra de afaceri	1.402.362	1.173.858
Active totale	55.154.756	52.512.132
Viteza de rotatie a activelor totale	0,03	0,02
Creante comerciale medii (A)	506.128	450.851
Rulaj debitor clienti (B) 2023	3.849.591	7.572.648
Perioada incasarii clientilor	13	5.95
Datorii comerciale medii (A)	5.696	19,346
Rulaj creditor furnizori (B)	596.879	617.119
Perioada achitarii furnizorilor	0.95	3.13

UNISEM S.A.

NOTE LA RAPORTAREA CONTABILĂ SEMESTRIALĂ LA 30 Iunie 2024

NOTA 9 Alte informații

9.1 Parti afiliate

Societatea se afla în relații de afiliere cu următoarele societăți, membre ale aceluiași grup:

Nume societate	Natura relației	Tip tranzacții	Sediu social
Longshield Investment Group S.A. (denumire anterioară SIF Muntenia S.A.)	Actionar majoritar	Distributie Dividende	București
MAAP-ADS	Actionar	Distributie Dividende	București
Germina Agribusiness S.A.	Actionar majoritar comun	Inchiriere spații de depozitare	București
Voluthema Property Developer S.A.	Actionar majoritar comun	Inchiriere spații birouri	București
ICPE SA	Actionar majoritar comun	Inchiriere spații birouri	București
Casa de Bucovina- Club de Munte	Actionar majoritar comun	Detinere titluri de participare	Gura Humorului

Sume datorate și de primit de la entitățile afiliate, precum și tranzacțiile cu acestea pe parcursul exercițiilor financiare încheiate la 30 iunie 2022 și 30 iunie 2023 sunt prezentate mai jos:

DATORII

Nume societate	SOLD 30.06.2023	SOLD 30.06.2024
Voluthema Property Developer S.A.	-	5.831

VANZARI

Nume societate	30.06.2023	30.06.2024
Germina Agribusiness S.A.	12.211	12.313

CUMPARARI

Nume societate	30.06.2023	30.06.2024
Voluthema Property Developer S.A.	5.792	35.012
ICPE SA	7.742	-

9.2 Auditori

Auditorul financiar al Societății în anul 2023 este 3B Expert Audit SRL. Societatea are încheiat contract de audit financiar cu 3B Expert Audit SRL pentru anii 2023-2024. 3B Expert Audit SRL nu a prestat alte servicii care nu sunt de audit în primul semestru al anului 2024.

9.3 Venituri și cheltuieli excepționale

Nu sunt evenimente majore de raportat până la această dată.

9.4 Evenimente ulterioare datei bilanțului

În data de 29.07.2024, a avut loc Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor în care s-au luat următoarele hotărâri:

- vanzarea activului (teren și clădiri) aflat în proprietatea Societății: Activ UNISEM S.A. BUZAU, situat în Municipiul Buzau, Soseaua Brailei KM 7, județul Buzau, la prețul minim de pornire de 425.000 EURO;
- vanzarea activului (teren și clădiri) aflat în proprietatea Societății: Activ UNISEM S.A. LUGOJ, situat în Municipiul Lugoj, Strada Semenului nr. 42A, județul Timiș, la prețul minim de pornire de 120.000 EURO;

UNISEM S.A.

NOTE LA RAPORTAREA CONTABILA SEMESTRIALA LA 30 Iunie 2024

- vanzarea activului (spatiu comercial) aflat in proprietatea Societatii: Activ UNISEM S.A. TITU, situat in Localitatea Titu, Strada Piata "1 Mai", incinta Pietei Agroalimentara, judetul Dambovita, la pretul minim de pornire de 120.000 EURO;

In conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 29.07.2024, Consiliului de Administratie a aprobat Caietul de sarcini privind vanzarea prin licitatie competitiva cu strigare a urmatorului activ, proprietate a Societatii: ACTIV UNISEM S.A. BUZAU - Soseaua Brailei KM 7, Municipiul Buzau, judetul Buzau.

Societatea va informa investitorii cu privire la evolutia procesului de vanzare a activelor mentionate mai sus.

9.5 Litigii

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

UNISEM SA detine cu titlu de proprietate (Certificatul Seria M07 Nr.2076/10.06.1998, emis de Ministerul Agriculturii) un teren in suprafata de 1.212 mp situat in Bucuresti, Soseaua Colentina, nr. 426, Sector 2, care este ocupat de arhiva Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale.

Cu toate ca UNISEM detine titlu de proprietate, in corespondenta cu Ministerul Agriculturii se mentioneaza ca acest teren a fost inclus in titlul de proprietate dintr-o eroare.

Dosar 21542/300/2023 - UNISEM a incercat rezolvarea pe cale amiabila a acest litigiu, dar reprezentantii Ministerului nu au dat curs solicitarilor societatii.

Prin urmare, UNISEM a demarat un proces in instanta pentru evacuarea MADR din locatie. Primul termen de judecata a fost in data de 21.03.2024.

Solutia la termenul de judecata din data de 21.03.2024: suspendă judecata cauzei până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 27477/3/2023. Cu drept de recurs pe toată durata suspendării. Cererea de recurs se va depune la Judecătoria Sectorului 2 București.

Dosar 27477/3/2023 - Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale a initiat o actiune in constatare a dreptului de proprietate, dosar care se afla pe rolul Tribunalului Bucuresti.

Solutia la termenul de judecata din data de 17.05.2024 – lipsa raport de expertiza. Se acorda termen in data de 11.10.2024.

NOTA 10: CONTINGENTE

10.1 Impozitarea

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

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

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

10.2 Pretul de transfer

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

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

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

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

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

10.3 Riscuri financiare

Riscul de credit

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

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

Riscul de lichiditate

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

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

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

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



Splaiul Unirii nr. 16, Etajul 3, Camera 313, sector 4,
Bucuresti
CUI: RO302, Nr. Registrul Comertului: J40/14/1990
Bucuresti, Romania
Cont: RO38 RZBR 0000 06000 0052 5643
Raiffeisen Bank Romania S.a- Agentia Dorobanti
Capital social subscris si integral varsat: 7.892.612,90 lei
E-mail: office@unisemromania.ro

**Declaratie privind responsabilitatea
pentru intocmirea Raportarilor contabile semestriale
la data de 30 iunie 2024**

In calitate de administratori ai UNISEM S.A. ("Societatea"), in conformitate cu prevederile Legii Contabilitatii nr. 82/1991 republicata si ale articolului art. 67 alin. 2 lit. c din Legea nr. 24/2017, declaram ca, dupa cunostintele noastre, raportarea contabila semestriala la 30 Iunie 2024 a fost întocmita în conformitate cu standardele contabile aplicabile si ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea a activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale Societatii si ca raportul administratorilor aferent primului semestru al anului 2024 prezinta în mod corect si complet informatiile despre Societate.

Semnatura,

Sergiu MIHAILOV

Presedinte al Consiului de Administratie

Rodica CONSTANTIN

Director Economic