

UNISEM S.A

Note la situatiile financiare

31 decembrie 2023

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

CUPRINS

PAGINA

Situatia pozitiei financiare	-
Situatia rezultatului global	-
Situatia fluxurilor de trezorerie	2
Situatia modificarilor capitalului propriu	3
Note la situatiile financiare	4-39

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

	31 decembrie 2022	31 Decembrie 2023
(Piedere)/Profit înainte de impozitare	638.141	2.775.493
Ajutări pentru:		
(Castigul)/Pierdere din vânzarea de mijloace fixe	(852.696)	(2.942.815)
Depreciere si amortizare active imobilizate	1.190.300	1.768.463
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea imobilizărilor corp si necorp	(69.120)	-
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea creanțelor	258.964	(499.229)
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea creanțelor - 496	(71.784)	(18.036)
Cheltuieli/ (Venituri) din ajustări pentru deprecierea stocurilor	(24.094)	-
Cheltuieli/(Venituri) cu provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	(20.844)	-
Cheltuieli/(Venituri) cu ajustări de valoare privind imobilizările financiare	-	-
Cheltuieli privind dobânzile	4.227	5.309
Ajustări nemonetare privind pierderi de creanțe	30.000	529.006
Ajustări nemonetare din dividende prescrise	-	-
Venituri din dividende	-	-
Venituri din dobânzi	(224.131)	(613.060)
Ajustări nemonetare privind reevaluarea imobilizărilor (terenuri si cladiri)	74.404	-
Profit din exploatare înainte de modificarea capitalului circulant	933.367	1.005.131
(Creșteri)/ Diminuări ale soldurilor clienților	(73.555)	429.908
Reduceri/ (Creșteri) de stocuri	13.445	17.336
Creșteri / (Reduceri) de furnizori și alte datorii	(32.081)	(57.478)
Creștere a veniturilor în avans	-	(3.447)
(Creșteri)/ Reduceri ale cheltuielilor în avans	(9.217)	-
Alte active/ pasive circulante	-	403.364
Numerar net generat de capitalul circulant	(101.408)	789.683
Impozit pe profit platit	(76.689)	(1.443.823)
TVA platit	-	(511.354)
Numerar generat din activitatea de exploatare	755.270	(160.363)
Activități de investiții		
Achiziții de mijloace fixe corporale si necorporale	(10.444)	(3.459)
Incasari / (Plati) din vanzari de mijloace fixe	2.292.595	10.633.326
Plati pentru achiziționarea de imobilizari financiare	-	(3.725.925)
Dividende incasate	-	-
Restituire împrumut din Obligatiuni	-	-
Dobanzi incasate (inclusiv din Obligatiuni)	224.131	448.765
Numerar net generat din activități de investiții	2.506.282	7.352.707
Activități de finanțare		
Dividende platite	-	(1.629.997)
Impozit pe Dividende platite	-	(36.431)
(Plata) datoriilor aferente contractelor de leasing financiar	(23.684)	(44.925)
Incasari/Rambursari de împrumuturi - 5191	-	-
Incasari / Restituiri credite investitii - 162	-	-
Varsare Capital Social	-	-
Subvenții pentru investitii	-	-
Dobanzi platite	(4.227)	-
Numerar net din activități de finanțare	(27.911)	(1.711.353)
Creștere a disponibilităților	(3.233.641)	5.480.991
Disponibilități la 1 ianuarie	3.607.014	6.840.655
Disponibilități la 31 decembrie	6.840.655	12.321.646

Presedinte Consiliu Administratie

Sergiu Mihailov

Director Economic,

Constantin Rodica

UNISEM S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

Situatia Modificarilor Capitalurilor Proprii pentru exercitiul incheiat la 31 decembrie 2023								
Element al		Sold la		Reduceri/	Sold la		Reduceri/	Sold la
<u>capitalului propriu</u>	-	<u>01.ian.22</u>	<u>Cresteri</u>	<u>Distribui</u>	<u>31.dec.22</u>	<u>Cresteri</u>	<u>Distribui</u>	<u>31.dec.23</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	30.273.223	17.677.137	5.405.367	42.544.992		7.004.451	35.540.541
Rezerve legale	1061	634.600	31.907		666.507	138.774		805.281
Alte rezerve	1068	1.859.893			1.859.893			1.859.893
Rezultat reportat reprezentand								
profitul nerepartizat sau						1.837.823		
pierderea neacoperita		(590)	(1.643.989)		(1.644.579)		193.244	0
Sold creditor / (Sold debitor)	117	(590)			(1.644.579)			0
Rezultatul reportat reprezentand								
surplusul realizat din rezerve		1.319.928	2.105.688		3.425.616	7.004.451	3.425.594	7.004.473
din reevaluare								
Sold creditor / (Sold debitor)	1175	1.319.928			3.425.616			7.004.473
Profitul sau pierderea exercitiului	121	(1.643.989)	225.151	(1.643.989)	225.151	1.386.054	225.151	1.386.054
Sold creditor / (Sold debitor)	121	(1.643.989)			225.151			1.386.054
Repartizarea profitului	129	<u>0</u>	<u>31.907</u>		<u>31.907</u>	<u>138.774</u>	<u>31.907</u>	<u>138.774</u>
Total capitaluri proprii		<u>40.335.678</u>	<u>18.363.987</u>	<u>3.761.378</u>	<u>54.938.286</u>	<u>10.228.328</u>	<u>10.816.533</u>	<u>54.350.081</u>

Presedinte Consiliu Administratie
Sergiu Mihailov

Director Economic,
Constantin Rodica

UNISEM S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

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.

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

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

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

Urmare a faptului ca UNISEM SA si-a concentrat activitatea de comercializare intr-un singur punct au fost reduse pierderile, tinand cont de contextul descris mai sus. Societatea si-a dorit atingerea unei eficientizări si gestionari a riscurilor asupra activității pentru a diminua eventualele pierderi.

Piața semințelor și pesticidelor este afectată de competiția cu producătorii și distribuitorii internaționali. Importurile de semințe și pesticide din alte țări influențează prețurile și disponibilitatea produselor pe piața internă, fortând producătorii români să fie competitivi pentru a-și menține cota de piață.

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

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

In cursul anului 2023 a avut loc ședință AGEA din data de 26.04.2023 in cadrul careia s-a aprobat vânzarea următoarele active din patrimoniul societății UNISEM SA:

1. Activul Craiova – situat in Aleea Muntenilor numarul 2, mun. Craiova, jud. Dolj – la un pret total de minim 430.000 Euro (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);
2. Activul Drobeta Turnu Severin – situat in Strada Banovitei numarul 4, Mun. Drobeta Turnu Severin jud. Mehedinti – la un pret total de minim 145.000 Euro (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);
3. Activul Falticeni – situat in strada Sucevei numarul 92, localitatea Falticeni, jud. Suceava – la un pret total de minim 70.000 Euro (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);
4. Activul Giurgiu – situat in soseaua Bucuresti km. 5, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu – la un pret total de minim 50.000 Euro (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 1 - Prezentarea societății (continuare)

5. Activul Oradea – situat în Strada Dimitrie Cantemir numărul 4, parter, Mun. Oradea, jud. Bihor – la un pret total de minim 100.000 EURO (la care se adaugă TVA în funcție de dispozițiile legale).
 6. Activul Orastie – situat în strada Garii numărul 10, Mun. Orastie, jud. Hunedoara – la un pret total de minim 350.000 Euro (la care se adaugă TVA în funcție de dispozițiile legale);
 7. Activul Radauti – situat în strada Putnei nr 1, bl. 21, localitatea Radauti, jud. Suceava - la un pret total de minim 100.000 Euro (la care se adaugă TVA în funcție de dispozițiile legale);
 8. Activul Roman – situat în strada Stefan cel Mare numărul 309, municipiul Roman, jud. Neamt, compus din Suprafata 1 (1.948 mp)_nr. Cadastral 53085, la pretul minim de pornire de 220.000 Euro, și Suprafata 2 (1.767 mp)_nr. Cadastral 53174, la pretul minim de 250.000 Euro (la care se adaugă TVA în funcție de dispozițiile legale);
 9. Activul Zalau – situat în strada Mihai Viteazul nr 102, localitatea Zalau, jud. Salaj - la un pret total de minim 250.000 Euro (la care se adaugă TVA în funcție de dispozițiile legale);
 10. Activul Zalau – situat în strada Tudor Vladimirescu nr 102, localitatea Zalau, jud. Salaj - la un pret total de minim 250.000 Euro (la care se adaugă TVA în funcție de dispozițiile legale);
- **Activ Craiova situat în Localitatea Craiova, Strada Aleea Muntenilor nr. 2, judetul Dolj**

În data de 07.06.2023, în conformitate cu Hotararile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administrație din data de 16.05.2023, a fost finalizat procesul de vânzare pentru activul UNISEM S.A. CRAIOVA, situat în Aleea Muntenilor nr. 2, Municipiul Craiova (actualizat la data de 23.02.2023, ca urmare a modificării limitelor dintre unitățile administrativ-teritoriale Carcea și Craiova – Zona administrativă CARCEA), Judetul Dolj.

Pretul tranzacției este de 430.000 EUR (la care s-a adăugat TVA în funcție de dispozițiile legale), suma ce a fost încasată integral la data semnării contractului de vânzare.

- **Activ ZALAU - Strada Tudor Vladimirescu nr. 36, bl. P63, ap. 13, Municipiul Zalau, Judetul Salaj**

În data de 18.09.2023, în conformitate cu Hotararile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administrație din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vânzare pentru activul UNISEM S.A. ZALAU - Strada Tudor Vladimirescu nr. 36, bl. P63, ap. 13, Municipiul Zalau, Judetul Salaj.

Pretul tranzacției a fost de 90.000 EURO (la care s-a adăugat TVA în funcție de dispozițiile legale), suma ce a fost încasată integral la data semnării contractului de vânzare

- **Activ ZALAU - Strada Mihai Viteazu nr. 102, Municipiul Zalau, Judetul Salaj**

În data de 20.09.2023, în conformitate cu Hotararile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administrație din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vânzare pentru activul UNISEM S.A. ZALAU - Strada Mihai Viteazu nr. 102, Municipiul Zalau, Judetul Salaj.

Pretul tranzacției a fost de 250.000 EURO (la care s-a adăugat TVA în funcție de dispozițiile legale), suma ce a fost încasată integral la data semnării contractului de vânzare.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 1 - Prezentarea societății (continuare)

- **Activ ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Nr. Cadastral 53085, Municipiul Roman, Judetul Neamt**

In data de 21.09.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Nr. Cadastral 53085, Municipiul Roman, Judetul Neamt. Pretul tranzactiei a fost de 220.000 (douasutedouazecimii) EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ Zalau – strada Simion Oros (1885 – 1972) numarul 3, municipiul Zalau, judetul Salaj**

In data de 21.09.2023, in conformitate cu Hotararile Consiliului de Administratie numarul 4 din data de 16.05.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul localizat in strada Simion Oros (1885 – 1972) numarul 3, municipiul Zalau, judetul Salaj.

Pretul tranzactiei a fost de 50.000 Euro (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Nr. Cadastral 53174, Municipiul Roman, Judetul Neamt**

In data de 03.10.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Nr. Cadastral 53174, Municipiul Roman, Judetul Neamt.

Pretul tranzactiei a fost de 370.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ RADAUTI, Strada Putnei nr. 1, bl. 21, Municipiul Radauti, Judetul Suceava**

In data de 04.10.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. RADAUTI, Strada Putnei nr. 1, bl. 21, Municipiul Radauti, Judetul Suceava.

Pretul tranzactiei a fost de 150.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

- **Activ FALTICENI - Strada Sucevei nr. 92, Municipiul Falticeni, Judetul Suceava**

In data de 04.10.2023, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. FALTICENI - Strada Sucevei nr. 92, Municipiul Falticeni, Judetul Suceava.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 1 - Prezentarea societății (continuare)

Pretul tranzacției a fost de 70.000 EURO (la care s-a adăugat TVA în funcție de dispozițiile legale), suma ce a fost încasată integral la data semnării contractului de vânzare.

- **ctiv ZALAU – strada Tudor Vladimirescu, nr. 74, municipiul Zalau, județul Salaj**

În data de 21.09.2023, în conformitate cu Hotărârile Consiliului de Administrație din data de 16.05.2023, a fost finalizat procesul de vânzare pentru activul localizat în strada Tudor Vladimirescu, nr. 74, municipiul Zalau, județul Salaj (un teren în suprafața de 30 mp).

Pretul tranzacției a fost de 5.000 Euro (la care s-a adăugat TVA în funcție de dispozițiile legale), suma ce a fost încasată integral la data semnării contractului de vânzare.

- **Activ ORADEA - Strada Dimitrie Cantemir nr. 4, Municipiul Oradea, Județul Bihor**

În data de 17.10.2023, în conformitate cu Hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 26.04.2023, coroborate cu Hotărârile Consiliului de Administrație din data de 04.08.2023, a fost finalizat procesul de vânzare pentru activul UNISEM S.A. ORADEA - Strada Dimitrie Cantemir nr. 4, Municipiul Oradea, Județul Bihor.

Pretul tranzacției a fost de 130.000 EURO (la care s-a adăugat TVA în funcție de dispozițiile legale), suma ce a fost încasată integral la data semnării contractului de vânzare.

- **Activ situat în Județul Alba, Mun. Alba Iulia (Barabant)**

Conform Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 26.04.2022 s-a aprobat vânzarea integrală (10.919 mp) prin licitație deschisă a activului situat în Județul Alba, Mun Alba Iulia (Barabant), str. A.I. Cuza, nr. 2 la un pret minim de 104 Euro/mp și imputernicirea Consiliului de Administrație al Societății în vederea pregătirii și aprobării materialelor privind desfasurarea procedurii de licitație.

Urmare desfășurării mai multor runde de licitație, activul a fost adjudecat la un preț de 119 Euro/mp.

În data de 23.10.2023, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 26.04.2022, coroborată cu Hotărârea Consiliului de Administrație din data de 08.09.2023, s-a procedat la semnarea Anteccontractului de vânzare-cumpărare pentru activul UNISEM S.A. ALBA IULIA – Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 4A, Municipiul Alba Iulia, Județul Alba.

Transferul dreptului de proprietate al activului detinut de UNISEM S.A. urmează a se realiza la data semnării Contractului de vânzare – cumpărare, dar nu mai târziu de data de 30.04.2025, după achitarea celor 18 rate lunare egale.

Actionarii societății vor fi informați în mod corespunzător cu privire la stadiul derulării și finalizării tranzacției, precum și în legătură cu orice eveniment care ar putea determina modificări cu privire la această tranzacție.

Conform hotărârii Consiliului de Administrație din data de 16.05.2023 s-a aprobat schimbarea sediului social al Societății la adresa Splaiul Unirii nr. 16, Etajul 3, Camera 313, sector 4, București.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 1 - Prezentarea societății (continuare)

In cursul anului 2023, nu au existat următoarele modificări în cadrul Consiliului de Administrație.

In perioada dintre sfârșitul anului 2023 și momentul redactării prezentului raport nu au avut loc modificări în componența Consiliului de Administrație.

Conform informațiilor disponibile societății, nu există niciun acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorii societății și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator.

Membrii Consiliului de Administrație la 31.12.2023 nu dețin acțiuni emise de UNISEM S.A.

Conform hotărârii Consiliului de Administrație din data de 29.09.2023, s-a aprobat prelungirea mandatului Directorului General, Dlui Petre - Florian DINU pentru o perioadă de 2 ani, respectiv până la data de 01.10.2025.

In conformitate cu hotărârile Consiliului de Administrație din 07.12.2023 s-a aprobat subscrierea și achiziția, în data de 08.12.2023, a unui număr de 7.500 obligațiuni corporative, garantate emise de INOX S.A., cu o valoare nominală de 100 EUR/obligațiune, data scadenței fiind 08.12.2024, data la care principalul este rambursat detinatorilor de obligațiuni.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile

2.1 Bazele întocmirii situațiilor financiare

Aceste situații financiare sunt responsabilitatea conducerii Societății UNISEM SA și sunt întocmite în conformitate cu:

- Legea contabilității 82/1991 (republicată)
- Prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare („OMFP 1802/2014”)

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

Aceste situații financiare cuprind:

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

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

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

2.2 Principii contabile semnificative

Situațiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 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 permanentei 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 prudentei - 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) deprecierile 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.

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

Principiul referitor la prevalența economicului asupra juridicului - înregistrarea în contabilitate și prezentarea în situațiile financiare a operațiunilor economico-financiare reflectă realitatea economică a acestora, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni.

Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție - elementele prezentate în situațiile financiare se evaluează, de regulă, pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție, cu excepția cazurilor prevăzute expres în reglementările contabile. Înregistrarea în contabilitate și prezentarea în situațiile financiare a operațiunilor economico-financiare reflectă realitatea economică a acestora, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni.

Principiul referitor la pragul de semnificație - entitatea se poate abate de la cerințele cuprinse în reglementările contabile aplicabile referitoare la prezentările de informații și publicare, atunci când efectele respectării lor sunt nesemnificative.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

2.3 Moneda de raportare

Situațiile financiare sunt întocmite și exprimate în RON și sunt proprii societății.

2.4 Utilizarea estimărilor contabile

Întocmirea situațiilor financiare ale Societății în conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014, cu modificările ulterioare, solicită conducerii Societății realizarea de estimări și ipoteze care afectează valorile raportate pentru venituri, cheltuieli, active și pasive, precum și prezentarea datoriilor și activelor contingente la sfârșitul perioadei. Totuși, inerenta incertitudine existentă în legătură cu aceste estimări și ipoteze ar putea rezulta într-o ajustare viitoare semnificativă asupra valorii contabile a activelor și pasivelor înregistrate. Activele contingente sunt generate, de obicei, de evenimente neplanificate sau neașteptate, care pot să genereze intrări de beneficii economice în entitate.

Estimările sunt utilizate pentru înregistrarea provizioanelor și ajustărilor pentru depreciere pentru: clienți incerti, deprecierea stocurilor, deprecierea imobilizărilor corporale și investițiilor imobiliare, amortizare/depreciere și taxe, debitori diverși incerti.

2.5 Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Societatea să își continue activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

Conducerea Societății consideră că nu există niciun risc privind asigurarea continuității activității, deoarece UNISEM și-a păstrat la același nivel veniturile din chirii, dar are în proprietate terenuri și imobile care încă nu sunt exploatate, care pot genera venituri ca urmare a unor investiții. În cursul anului 2023 societatea a realizat un profit net de 1.386.054 ron.

2.6 Conversii valutare

Tranzacțiile realizate în valută sunt transformate în lei la rata de schimb valabilă la data tranzacției.

Ratele de schimb folosite pentru conversia soldurilor exprimate în valută :

Valuta	31.dec.22	29.dec.23	Variatie
Euro (EUR)	4,9474	4,9746	0,55%
USD	4,6346	4,4958	-2,99%

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

2.7 Situatii comparative

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

2.8 Active imobilizate

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

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 participantii la piata, la data masurarii si in conditiile de piata curente. Este, astfel, descrisa, uneori, ca o abordare "mark to market" (marcare la piata).

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

Date relevante:

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

Data evaluarii: 31 decembrie 2022

Data inspectiei: iulie 2022 – ianuarie 2023

Data raportului: 25 ianuarie 2023

2.8 Active immobilizate (continuare)

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 chiriilor, schite, planuri, documentatie cadastrala

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

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

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

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

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

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

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

2.8 Active imobilizate (continuare)

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 imposibilității 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)

mobilizarea 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.

2.8.1 Imobilizari necorporale (continuare)

(v) Avansuri si alte imobilizari necorporale

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

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

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

2.8.2 Imobilizari corporale

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

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

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

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

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

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

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

2.8.2 Imobilizari corporale (continuare)

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

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

2.8.3 Investitii imobiliare (continuare)

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

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

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

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

2.8.4 Amortizarea

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

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

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

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

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

O modificare semnificativa a 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 invecchirea unei imobilizari corporale poate justifica revizuirea duratei de amortizare. De asemenea, in cazul in care imobilizarile corporale sunt trecute in conservare, folosirea lor fiind intrerupta pe o perioada indelungata, poate fi justificata revizuirea duratei de amortizare.

2.8.5 Vanzarea/casarea imobilizarilor corporale

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

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

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

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

2.8.6 Deprecierea activelor imobilizate

La 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.

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

Ajustarile pentru pierderile de valoare a actiunilor netranzactionate, se vor determina ca diferenta intre valoarea contabila si valoarea justa stabilita in baza raportului emis de un evaluator extern autorizat.

2.8.7 Imobilizari financiare (continuare)

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).

2.12 Investiții financiare pe termen scurt (continuare)

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

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

2.13 Numerar și echivalente de numerar

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

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

2.14 Datorii

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

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

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

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

2.15 Imprumuturi

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

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

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

2.15 Imprumuturi (continuare)

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) Contracte de leasing operational

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

2.17 Provizioane

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

Nu se recunosc provizioane pentru pierderi operationale viitoare.

Societatea constituie provizioane pentru elemente cum sunt:

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

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

2.18 Pensii si beneficii ulterioare angajarii

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

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

2.19 Capital social

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

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

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

2.20 Rezultat reportat

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

Evidentierea in contabilitate a destinatiilor profitului contabil se efectueaza in anul urmasor 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.

2.22 Recunoasterea veniturilor (continuare)

Stimulele 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 situațiilor financiare se vor înregistra ajustări doar dacă aceste evenimente ulterioare au depășit pragul de semnificație stabilit de Societate conform procedurilor contabile.

2.27 Cifra de afaceri

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

2.28 Parti afiliate si alte parti legate

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

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

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

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

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

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

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 pentru angajatii oricarei entitati legata de o asemenea societate.

NOTA 3 Active imobilizate

3.1 Imobilizari necorporale

Situatia activelor imobilizate neorporale si a amortizarii acestora la data de 31.12.2023:

Valoare de intrare -RON-	Sold la 1 ianuarie 2023	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2023
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	21.024	-	8.075	12.949
Imob.necorporale in curs	-	-	-	-
Total	21.024	-	8.075	12.949

Amortizare cumulata -RON-	Sold la 1 ianuarie 2023	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2023
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	20.778	246	8.075	12.949
Total	20.778	246	8.075	12.949

Valoare neta contabila	246	246	-	-
-------------------------------	------------	------------	----------	----------

3.2 Imobilizari corporale

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

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

Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justa luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata. Miscarile rezervelor reprezentand surplusul din reevaluare realizat la 31 decembrie 2023 sunt prezentate in cadrul notei 6.3 Rezerve din reevaluare.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

3.2 Imobilizari corporale (continuare)

Valoare de intrare -RON-	Sold la			Sold la
	1 ianuarie 2023	Cresteri	Reduceri	31 decembrie 2023
Terenuri	8.399.411	-	-	8.399.411
Constructii	3.881.528	-	115.095	3.766.433
Echipamente tehnologice	1.129.765	-	29.760	1.100.005
Aparate masura si control	35.802	2.907	3.569	35.140
Mijloace de transport	288.495	-	23.057	265.437
Mobilier si birotica	214.587	-	61.168	153.420
Investitii imobiliare	37.627.600	-	5.886.976	31.740.624
Imobilizari corporale in curs	-	-	-	-
Avansuri pentru imob. corp.	-	-	-	-
Total	51.577.188	2.907	6.119.625	45.460.470
Amortizare cumulata -RON-	Sold la			Sold la
	1 ianuarie 2023	Amortizare	Cedari	31 decembrie 2023
Constructii	0	172.239	1.590	170.649
Echipamente tehnologice	963.069	34.784	29.760	968.093
Aparate masura si control	24.816	6.714	3.569	27.961
Mijloace de transport	184.604	54.451	23.057	215.998
Mobilier	201.929	7.903	61.168	148.664
Investitii imobiliare	0	1.492.126	176.694	1.315.432
Total	1.374.418	1.768.217	295.838	2.846.797
Ajustari pentru depreciere -RON-	Sold la			Sold la
	1 ianuarie 2023	Cresteri	Reduceri	31 decembrie 2023
Constructii	594.066	-	-	594.066
Echipamente tehnologice	-	-	-	-
Investitii imobiliare	-	-	-	-
Total	594.066	-	-	594.066
Valoare neta contabila	49.608.704	-1.765.310	5.823.787	42.019.607

Ajustarea pentru depreciere s-a constituit in anii precedenti pentru un imobil deteriorat in stadiu de demolare.

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

In cursul anului 2023, Societatea a vandut urmatoarele imobilizari corporale:

- Activ CRAIOVA - Strada Aleea Muntenilor nr. 2, judetul Dolj
- Activ ZALAU - Strada Tudor Vladimirescu nr. 36, bl. P63, ap. 13, Municipiul Zalau, Judetul Salaj
- Activ ZALAU - Strada Mihai Viteazu nr. 102, Municipiul Zalau, Judetul Salaj
- Activ ROMAN - Strada Stefan cel Mare nr. 309, Municipiul Roman, Judetul Neamt
- Activ ZALAU - strada Simion Oros (1885 - 1972) numarul 3, municipiul Zalau, judetul Salaj
- Activ RADAUTI, Strada Putnei nr. 1, bl. 21, Municipiul Radauti, Judetul Suceava
- Activ FALTICENI - Strada Sucevei nr. 92, Municipiul Falticeni, Judetul Suceava
- Activ ZALAU - strada Tudor Vladimirescu, nr. 74, municipiul Zalau, judetul Salaj
- Activ ORADEA - Strada Dimitrie Cantemir nr. 4, Municipiul Oradea, Judetul Bihor

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023****3.3 Imobilizari financiare**

-RON-	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
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	43.974	19.006
Ajustari alte creante imobilizate	-	-
Total	46.781	21.813

Imobilizarile financiare in sold la 31 decembrie 2023 reprezinta, in principal, actiunile detinute de societate la Piata de Gros si Casa de Bucovina, precum si garantii comerciale aferente contractelor incheiate cu furnizorii de energie electrica, telefonie, marfa si a contractelor de inchiriere.

NOTA 4 Active circulante**4.1 Stocuri**

La 31.12.2023 societatea detine urmatoarele stocuri, comparativ cu 31.12.2022:

Nr. crt.	Denumire stoc	Sold la 31.12.2022	Intrari	Iesiri	Sold la 31.12.2023
1	Materii prime	12.773	-	-	12,773
2	Materiale consumabile	156.102	-	-	156,102
3	Ambalaje	8.358	-	-	8,358
4	Obiecte de inventar	-	1.395	1.395	-
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	-	-	-	(0)
8	Productia in curs de executie	-	-	-	-
9	Provizioane pentru productia in curs	-	-	-	-
	Total	-	-	-	-
10	Produse finite	-	-	-	-
11	Produse reziduale	-	-	-	-
12	Marfuri	1.852.482	-	17.336	1.835.146
13	Marfuri la terti	-	-	-	-
14	Ajustari pentru depreciere marfuri	(1.785.369)	-	-	(1,785,369)
	Total	67.113	-	17.336	49.777
15	Avansuri pentru cumparari de stocuri	-	-	-	-
16	Ajustari pentru depreciere avansuri pentru stocuri	-	-	-	-
	TOTAL	-	-	-	-
	Total stocuri	67.113	-	17.336	49.777

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023****4.1 Stocuri (continuare)**

Ca urmare a reorganizării activității Societatea a transferat toate stocurile existente la punctele de lucru din țară, la punctul de lucru din Silistea Snagovului, Județul Ilfov. Principala categorie de stocuri existente o marfurile de natura semintelor (certificate, baza și prebaza), fertilizatori, îngrășăminte, ambalaje de împachetat cu sigla UNISEM și materialelor consumabile – alte ambalaje cu sigla UNISEM.

4.2 Creante

La 31 decembrie 2022, societatea nu detine creante cu exigibilitate peste 1 an, în afara de celor provizionate.

Creante	Sold		Termen de lichiditate		
	31.12.2022	31.12.2023	sub 1 an	peste 1 an	
	0	1	2=3+4	3	4
Creante comerciale, din care:					
Furnizori debitori	-	4.867	4.867		
Clienți	1.864.014	1.338.749	1.338.749		
Ajustări pentru deprecierea creanțelor	(1.633.538)	(1.134.309)	(1.134.309)		
Subtotal	230.477	209.307	209.307		-
Alte creante, din care:					
TVA neexigibilă	10.596	6.544	6.544		
Alte creante în legătură cu personalul	3.351	0	0		
Alte creante în curs de clarificare	0	0	0		
Alte creante privind bugetul statului	107.739	107.739	107.739		
Debitori diverși	114.776	104.370	104.370		
Ajustări pentru deprecierea creanțelor - debitori diverși	(114.776)	(96.740)	(96.740)		
Dobânzi de încasat	173.875	303.003	303.003		
Subtotal	295.562	424.916	424.916		
TOTAL	526.038	634.223	634.223		

Creantele sunt evaluate la valoarea estimată a fi recuperabilă, după ce s-au constituit ajustări pentru depreciere pentru creante incerte sau în litigiu. Pentru clienții incerti s-a făcut o estimare bazată pe analiza tuturor sumelor restante aflate în sold la sfârșitul anului, mai vechi de 365 zile.

În anul 2022, Societatea a înregistrat ajustări pentru deprecierea creanțelor comerciale pentru clienții cu care Societatea are deschise dosare de litigii, în suma de 371.913 lei. În anul 2023 societatea nu a înregistrat modificări cu privire la creanțele comerciale pentru clienții cu care are deschise dosare de litigii.

Creantele din debitori diverși în suma de 104.370 RON la 31 decembrie 2023 (2022: 114.776 RON) sunt generate, în principal de: lipsa din gestiune de la fosta sucursală Vrancea. Pentru aceste sume, a căror recuperare este incertă, Societatea are constituite ajustări pentru deprecierea debitorilor diverși în suma de 96.740 RON (2022: 114.776 RON). Ca urmare a încasărilor din cursul anului, Societatea a reluat la venituri ajustările pentru deprecierea creanțelor constituite în precedent, în suma de 18.037 lei.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

4.3 Casa si conturi la banci

La 31 Decembrie 2023 Societatea are conturi deschise la trei banci, Banca Transilvania, PROCredit Bank si Raiffeise 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 decembrie 2022	31 decembrie 2023
Obligatiuni INOX	-	3.725.925
Dobanda obligatiuni	-	35.169
Conturi la banci in lei	6.807.741	12.260.180
Conturi la banci in valuta	113	113
Numerar in casierie	26.652	61.353
Avansuri spre decontare	6.149	-
TOTAL	6.840.655	16.082.740

La 31 decembrie 2023, Unisem detine mai multe depozite in RON la PROCredit Bank, cu termene de scadenta cuprinse intre 6-12 luni si cu dobanzi cuprinse intre 6,50% si 7,75%.

NOTA 5 Datorii

La 31 decembrie 2023, următoarele datorii aveau exigibilitate peste 5 ani:

Datorii	Sold		Termen de exigibilitate	
	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023	Sub 1 an	1 - 5 ani
0	1	2=3+4	3	4
Efecte de plata	-	-	-	-
Cienti creditor	-	1.866.725	1.866.725	-
Subtotal	-	1.866.725	1.866.725	-
Furnizori	22.434	7.410	7.410	-
Furnizori facturi nesosite	-	-	-	-
Subtotal	22.434	7.410	7.410	-
Dividende de plata	1.155.488	1.660.502	1.660.502	-
Impozit pe profit	384.960	330.577	330.576	-
Garantii de buna executie	394.010	427.548	427.548	-
Leaing financiar	78.628	52.815	26.259	26.556
TVA de plata si Neexigibila	38.270	34.391	34.391	-
Salarii si datorii salariale	60.415	63.589	63.589	-
Alte impozite,taxe,fonduri speciale	39.581	17.932	17.931	-
Alte Operatiuni in curs de clarificare	5.149	-	-	-
Subtotal	2.156.501	2.587.354	2.560.798	26.556
TOTAL GENERAL	2.178.935	4.461.489	4.434.933	26.556

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

NOTA 5 Datorii (continuare)

Ca urmare a Hotararii AGOA din data de 22.04.2021 Societatea a repartizat in exercitiul financiar 2021 dividende brute in suma de 8.308.014 lei (1.559.973 lei reprezentand profitul anului 2020 dupa constituirea rezervei legale in suma de 85.868 lei si 6.748.041 lei reprezentand rezultatul reportat din anii precedenti – profit constituit prin capitalizarea rezervei din reevaluare) la care s-a declarat si platit un impozit in suma totala de 71.652 lei. Dividendele platite in 2021 au fost in suma de 6.883.446 lei, ramanad de plata 1.352.916 lei.

In cursul anului 2023, conform Hotararii AGOA din data de 26.04.2023 Societatea a repartizat dividende brute in suma de 1.974.258,73 lei (225.150,80 lei reprezentand profitul anului 2022 dupa constituirea rezervei legale in suma de 31.907 lei si 1.781.014,39 lei reprezentand rezultatul reportat din anii precedenti – profit constituit prin capitalizarea rezervei din reevaluare). Dividendele platite in primul semestru al anului 2023 au fost in suma de 1.630.241 lei, ramand de plata suma de 307.586 lei. La data de 31.12.2023 suma totala a dividendelor de plata neachitate este de 1.660.502 lei (cea mai mare parte provenind din dividende din anii precedenti).

NOTA 6 Capitaluri**6.1 Capital social**

La 31 decembrie 2023, capitalul social al societatii era de 7.892.613 RON divizat in 78.926.129 actiuni nominative cu o valoare nominala de 0,1 RON. Toate actiunile sunt comune, au fost subscribe si sunt platite integral pana la 31 decembrie 2023. Toate actiunile au acelasi drept de vot si au o valoare nominala de 0.1 lei/actiune (31 decembrie 2022: 0.1 lei/actiune). In perioada 1 ianuarie 2023 – 31 decembrie 2023 nu au fost modificari ale capitalului social, iar structura actionariatului nu s-a modificat.

Structura actionariatului la 31 decembrie 2023 a fost urmatoarea:

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

6.2 Alte rezerve

Cuprind alte rezerve constituite conform prevederilor legale in vigoare.La 31 decembrie 2023, Societatea are constituita la alte rezerve o suma de 1.859.893 RON, reprezentand repartizari ale profitului anilor precedenti (31.12.2022: 1.859.893 RON).

6.3 Rezerva legala

Conform cerintelor legale, Societatea constituie rezerve legale in cuantum de 5% din profitul inregistrat pana la nivelul de 20% din capitalul social. Valoarea rezervei legale la data de 31 decembrie 2023 este de 805.281 lei (31 decembrie 2022: 666.507 lei). In exercitiul financiar curent s-a constituit rezerva legala in valoare de 138.774 ron . Rezervele legale nu pot fi distribuite catre actionari.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

6.3 Rezerva din reevaluare

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

În 2023 Societatea a transferat în contul 1175 „Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare” o sumă de 7.004.473 lei compusă din:

- 1.539.139 lei reprezentând rezerva din reevaluare realizată pe măsura ce activelor utilizate;
- 5.465.334 lei reprezentând rezerva din reevaluare aferentă activelor vândute în 2023.

La 31.12.2023, rezerva din reevaluare este în sumă de 35.540.541 RON comparativ cu soldul la 31 decembrie 2022 în sumă de 42.544.992 RON.

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

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

La 31.12.2023 rezultatul reportat în sumă de 7.004.473,22 lei provenit din surplusul realizat din rezerve din reevaluare – contul 1175 în sumă de 7.004.473,22 ron comparativ cu soldul la 31.12.2022: 3.425.617 RON și soldul contului 1171 în sumă de 0 ron, comparativ cu soldul debitor provenind din pierderea anului 2021 : 1.644.579 ron

NOTA 7- Contul de profit și pierdere

7.1 Venituri din exploatare

Cifra de Afaceri

În perioada ianuarie- decembrie 2023, cifra de afaceri a înregistrat o ușoară scădere de 1,85% comparativ cu valoarea înregistrată în aceeași perioadă a anului 2022.

Descriere venituri	2022	2023	Variatie abs	Var %
Venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii	2.766.812	2.633.068	(133.744)	-4,83%
Venituri din vânzarea mărfurilor	8.996	8.624	(372)	-4,13%
Venituri din activități diverse	12.600	97.600	85.000	674,60%
Venituri din servicii prestate	-	-	-	-
Venituri din vânzarea produselor finite, produselor agricole și a activelor biologice de natura stocurilor	-	-	-	-
Venituri din vânzarea produselor reziduale	2.716	-	-2.716	-
Total Cifra de afaceri	2.791.125	2.739.292	(51.833)	-1,85%

Alte venituri din exploatare

Descriere venituri	2022	2023	Variatie abs	Var %
Venituri din cedarea imobilizărilor corporale	2.292.595	8.766.601	6,474,006	282,39%
Alte venituri din exploatare	10.493	19.355	8,862	84,46%
Venituri din despăgubiri și amenzi	2.699	-	-	-
Total alte venituri din exploatare	2.305.787	8.785.956	6,480,169	281,04%

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023****7.2 Analiza rezultatului din exploatare**

-RON-	2022	2023
1. Cifra de afaceri neta	2.791.125	2.739.292
2. Costul bunurilor si al serviciilor prestate (3+4+5)	52.509	41.129
3. Cheltuieli materii prime, consumabile	42.293	24.845
4. Reduceri comerciale primite	-	-
5. Cheltuieli privind marfurile	10.216	16.284
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri (1-2)	2.738.616	2.698.163
7. Cheltuieli generale de administrare	864.804	895.872
8. Alte cheltuieli de exploatare	3.044.323	8.420.475
9. Alte venituri din exploatare	1.589.914	8.785.956
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	419.403	2.167.772

In anul 2023, Societatea a inregistrat un profit din exploatare de 2.167.772 lei in comparatie cu anul 2022 cand profitul a fost de 419.403 lei.

7.3 Cheltuieli cu personalul si managementul societatii

In cursul anului 2023, numarul mediu de salariati ai Societatii a fost de 4, acelasi inregistrat si in anul precedent. Cheltuielile salariale ale societatii in anii 2022 si 2023 au fost urmatoarele:

	2022	2023	Variatie abs	Variatie %
Cheltuielile cu salariile personalului permanent	464.533	465.554	1,021	0.22%
Cheltuieli cu colaboratorii - contracte mandat	343.763	367.00	23,237	6.76%
Cheltuieli cu contributia asiguratorie de munca	18.187	18.685	498	2.74%
Alte cheltuieli cu priv.asis.si protectia soc.	7.351	7.235	-116	-1.58%
Total cheltuieli cu personalul	833.854	858.474	24,620	2.95%

Conducerea Societatii a fost asigurata, la sfarsitul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2023 si 31 decembrie 2022, de trei membri ai Consiliului de Administratie, respectiv de Directorul General al Societatii. Remuneratia membrilor Consiliului de administratie pentru mandatul exercitat aferent anului 2023 a fost de 61.632 lei, aceeași cu cea acordata in anul 2022, de 61.632 lei. Remuneratia conducerii executive a societatii a fost de 305.368 lei pentru anul 2023, respectiv de 282.131 lei pentru anul 2022.

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

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023****7.4 Cheltuieli privind prestațiile externe**

In tabelul de mai jos sunt detaliate cheltuielile privind prestațiile externe pentru perioada ianuarie – decembrie 2023 si ianuarie – decembrie 2022, dupa natura acestora:

	2022	2023	Variatie abs	Variatie %
Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	508	1.682	1,174	231.10%
Cheltuieli cu redeventele si chiriile	21.636	32.870	11,234	51.92%
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	8.502	17.598	9,096	106.99%
Cheltuieli cu primele de asigurare	14.499	14.580	81	0.56%
Cheltuieli cu comisioanele si onorariile	19.261	13.425	-5,836	-30.30%
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	20.306	26.114	5,808	28.60%
Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	10.175	11.588	1,413	13.89%
Cheltuieli cu detasari, deplasari si transferari	883	604	-279	-31.60%
Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	3.946	2.320	-1,626	-41.21%
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	343.343	274.316	-69,027	-20.10%
Total cheltuieli privind prestațiile externe	446.059	395.097	-50,962	-11.42%

Cheltuielile cu serviciile executate de terti in anul 2023 includ servicii de paza, salubritate si alte servicii legate de intretinerea spatiilor aflate in proprietatea UNISEM, obtinere autorizatii, servicii audit, servicii expertiza contabila, servicii evaluare bunuri imobile, servicii cadastrale si topografice, mentenanta.

7.5 Rezultatul financiar

	2022	2023	Variatie abs	Variatie %
Venituri financiare				
Venituri din dobanzi bancare	224.131	577.892	353,761	157.84%
Venituri din interese de participare	-	35.169	35,169	-
Venituri din diferente de curs valutar	-	-	-	-
Total venituri financiare	224.131	613.061	388,930	173.53%
Cheltuieli financiare				
Cheltuieli privind dobanzile	4.227	5.309	1,082	25.60%
Alte cheltuieli financiare	1.166	31	-1,135	-97.34%
Ajustari de valoare imobilizari financiare - net	57	-	-57	-
Cheltuieli din diferente de curs valutar	-	-	-	-
Total cheltuieli financiare	5.393	5.340	-53	-0.98%
Profitul/(pierderea financiara)	218.738	607.721	388,983	177.83%

7.6 Impozitul pe profit

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023, Societatea a inregistrat un profit brut in valoare de 2.775.493 de lei, respectiv un profit net in valoare de 1.386.054 lei.

Societatea a inregistrat urmatoarele elemente similare veniturilor in suma de 7.004.473 lei:

- Surplus din reevaluare la vanzarea activelor – 5.465.334 ron
- Rezerve din reevaluare – 1.539.334

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023****7.6 Impozitul pe profit (continuare)**

Societatea a înregistrat un profit contabil în valoare de 2.775.493 ron. Astfel rezerva legală constituită a s-a calculat prin aplicarea a 5% asupra profitului contabil, rezultând o rezerva legală în suma de 138.774 ron

Societatea a reluat pe venituri anularea ajustării pentru clienții incerti, debitorii diverși încasați în cursul anului 2023, în valoare de 557.076 lei și următoarele cheltuieli nedeductibile în valoare de 169.430 lei.

- Cheltuieli cu provizioanele – 39.811 lei;
- Amortizare contabilă – 35.934 lei;
- Cheltuieli dobânzi amenzi penalizate – 6.755 lei;
- Alte cheltuieli nedeductibile (piese de schimb, prime de asigurare, protocol, diferența din reevaluare, combustibil) – 68.930 lei;
- Cheltuieli sponsorizare – 18.000 lei

Reconcilierea dintre rezultatul fiscal și cel contabil este prezentată în continuare:

	<u>2022</u>	<u>2023</u>
Venituri totale	5.619.832	12.695.386
Cheltuieli totale	5.394.682	9.919.893
Profit net/Pierdere	225.151	2.775.493
Elemente similare veniturilor	2.105.688	7.004.473
Deduceri	1.484.984	695.852
Venituri din provizioane	298.790	557.077
Amortizare fiscală	1.154.287	1.732.528
Rezerva legală	31.907	138.775
Cheltuieli nedeductibile	3.237.101	169.431
Profit/(pierdere) fiscală	1.202.537	9.253.545
Pierderi fiscale din anii precedenți	-	-
Profit impozabil	1.202.537	9.253.545
Impozit pe profit cu cota 16 %	192.406	1.480.567
Reduceri impozit pe profit pentru sponsorizări	25.500	18.000
Impozitul pe profit în situațiile financiare	166.906	1.462.567
Reducere 2% impozit profit OUG 153/2020	31.085	73.128
Impozit pe profit în situațiile financiare	412.990	1.389.439

NOTA 8 - Indicatori de performanta economica

I. Indicatori de lichiditate	2022	2023
Active curente (A)	7.433.806	16.766.740
Datorii curente (B)	2.125.770	4.434.933
Rata lichiditatii generale	3,49	3,78
Active curente (A)	7.433.806	16.766.740
Stocuri (B)	67.113	49.777
Obligatii curente (C)	2.125.770	4.434.933
Rata rapida a lichiditatii (testul acid)	3,46	3,77
II. Indicatori de risc		
Capital imprumutat – imprumuturi peste un an(A)	53.166	26.556
Capital propriu (B)	54.938.286	54.350.081
Gradul de indatorare	0,09	0,05
III. Indicatori de profitabilitate		
Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit (A)	638.141	2.775.493
Capital angajat (B)	54.991.452	54.376.637
Rentabilitatea capitalului angajat	1,16	5,10
Rezultatul din exploatare (A)	419.403	2.167.772
Venituri din exploatare (B)	4.381.039	11.525.248
Marja bruta din vanzari	9,57	18,81
IV. Indicatori de activitate		
Cifra de afaceri	2.791.125	2.739.292
Active imobilizate	49.655.731	42.041.420
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,06	0,07
Cifra de afaceri	2.791.125	2.739.292
Active totale	57.117.222	58.815.017
Viteza de rotatie a activelor totale	0,05	0,05
Creante comerciale medii (A)	389.890	219.892
Rulaj debitor clienti (B) 2022 / Cifra de afaceri – 2023	2.791.125	2.739.292
Perioada incasarii clientilor	51	29
Stocuri medii (A)	61.788	58.445
Rulaj creditor stocuri (B) 2022/ Costul vanzarilor 2023	3.961.636	9.357.476
Perioada imobilizarii stocurilor	6	2
Datorii comerciale medii (A)	25.517	948.284
Rulaj creditor furnizori (B)	1.370.608	1.202.782
Perioada achitarii furnizorilor	7	79

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

NOTA 9 Alte informatii

9.1 Parti afiliate

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

Nume societate	Natura relatiei	Tip tranzactii	Sediu social
SIF Muntenia SA	Actionar majoritar	Distributie Dividende	Bucuresti
MAAP-ADS	Actionar	Distributie Dividende	Bucuresti
Germina Agribusiness S.A.	Actionar majoritar comun	Inchiriere spatii depozitare	Bucuresti
Voluthema Property Developer S.A.	Actionar majoritar comun	Inchiriere spatii birouri	Bucuresti
Bucur S.A.	Actionar majoritar comun	Servicii intermediere imobiliara	Bucuresti
ICPE SA	Actionar majoritar comun	Inchiriere spatii birouri	Bucuresti
Casa de Bucovina- Club de Munte	Actionar majoritar comun	Detinere titluri de participare	Gura Humorului

La 31.12.2023, societatea nu inregistreaza nicio datorie sau creanta catre entitatile afiliate.

Tranzactiile cu entitatile afiliate pe parcursul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2023 si 31 decembrie 2022 sunt prezentate mai jos:

VANZARI

Nume societate	2022	2023
Germina Agribusiness S.A.	19.617	24.493
ICPE SA	79.506	-

CUMPARARI

Nume societate	2022	2023
Germina Agribusiness S.A.	605	-
Voluthema Property Developer S.A.	-	29.090
Bucur S.A.	-	15.665
ICPE SA	18.947	7.742

9.2 Auditori

Auditorul financiar al Societatii in anul 2023 este 3B EXPERT Audit SRL. Societatea are incheiat 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 in anul 2023.

9.3 Venituri si cheltuieli exceptionale

Nu sunt evenimente majore de raportat pana la aceasta data.

9.4 Evenimente ulterioare datei bilantului

In data de 30.01.2024, actionarii societatii au aprobat vanzarea 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, conform Anuntului de vanzare aprobat de Consiliul de Administratie in data de 20.12.2023.

In data de 26.02.2024, in conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 30.01.2024, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 20.12.2023, s-a procedat la semnarea Anteacontractului de vanzare-cumparare pentru activul UNISEM S.A. IASI - Strada Niciman nr. 1, Municipiul Iasi, Judetul Iasi.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

9.4 Evenimente ulterioare datei bilanțului (continuare)

Urmare a desfasurarii in data de 19.02.2024 a Licitatiei competitiva cu strigare, conform informatiilor din Raportul curent al Societatii din data de 21.12.2023, a fost adjudecat activul UNISEM S.A. IASI - Strada Niciman nr. 1, Municipiul Iasi, Judetul Iasi, pretul urmand a fi achitat in 6 rate lunare egale.

Transferul dreptului de proprietate al activului detinut de UNISEM S.A. urmeaza a se realiza la data semnarii Contractului de vanzare – cumparare, dar nu mai tarziu de data de 30.09.2024, dupa achitarea celor 6 rate lunare egale.

Actionarii societatii vor fi informati in mod corespunzator cu privire la stadiul derularii si finalizarii tranzactiei, precum si in legatura cu orice eveniment care ar putea determina modificari cu privire la aceasta tranzactie.

In contextul situatiei generate razboiul din Ucraina, cresterea preturilor la carburanti si energie electrica, inflatie, Societatea a realizat propria evaluare cu privire la efectele pe care aceasta le are asupra activitatii desfasurate, analizand incertitudinile si riscurile la care este expusa societatea.

Ariile majore care au fost analizate si asupra carora s-au luat masuri in vederea reducerii impactului asupra derularii activitatii societatii au fost: angajati, analiza cererii de produse si servicii, contracte de onorat, aprovizionare, angajamente financiare, efectul masurilor fiscale anuntate sau preconizate si evaluarea castigurilor viitoare.

9.4 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.

In anul 2023 Unisem a initial demersuri privind rezolvarea pe cale amiabila a situatiei de la activul Colentina, nr. 426 care este ocupat de arhiva Ministerului Agriculturii. Intrucat reprezentantii Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale nu au dat curs solicitarilor societatii, Unisem a demarat un proces in instanta avand ca obiect evacuarea MADR din aceasta locatie. Primul termen de judecata este 21.03.2024.

In aceasta situatie Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale a initiat pe cale separata o actiune in constatare a dreptului de proprietate care se afla pe rolul Tribunalului Bucuresti. Primul termen de judecata este 17.05.2024.

Societatea detine dreptul de proprietate asupra terenul din Soseaua Colentina, nr.426, Sector 2, Bucuresti in suprafata de 1.212 mp in baza Certificatului Seria M07 Nr.2076/10.06.1998, emis de Ministerul Agriculturii si Alimentatiei.

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.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

10.1 Impozitarea (continuare)

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.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

10.3 Riscuri financiare (continuare)

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.

Riscul ratei dobanzii

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

Presedinte Consiliu Administratie

Sergiu Mihailov

Director Economic,

Constantin Rodica