

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANII ÎNCHEIAȚI LA 31 DECEMBRIE 2008 SI 31 DECEMBRIE 2009
 (toate sumele sunt exprimate in lei, dacă nu este specificat altfel)



Anul încheiat la	Anul încheiat la
31 decembrie	31 decembrie
2008	2009

A FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE

- incasari din vanzare de bunuri si prestare de servicii	112.725.949	114.139.918
- plati catre furnizorii de bunuri si servicii	(70.535.075)	(42.232.909)
- plati salarii si contributii salarii	(7.105.604)	(7.209.210)
- alte impozite si taxe, inclusiv impozit profit	(8.090.409)	(17.230.637)
- alte incasari legate de activitatea de exploatare	18.225.914	463.773
- alte plati legate de activitatea de exploatare	(255.759)	(249.972)
Numerar net generat din activitatea de exploatare	44.965.016	47.680.963

B FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE FINANTARE

- incasari din emisiune de actiuni si alte operatiuni de capital	14.464.377	-
- plati pentru achizitia sau rascump de actiuni ale societatii	-	-
- utilizare linii de credit si alte imprumuturi	6.866.900	14.394.299
- rambursari de credite si alte imprumuturi	(8.251.297)	(16.346.202)
- plati datorii leasing financiar	(411.230)	(662.047)
- incasari din dobanzi	886.799	635.449
- plati dobanzi	(7.236.104)	(5.980.609)
- dividende platite	(2.019.812)	(7.862.244)
- incasari garantii	4.882	-
- plati restituire garantii	(221.926)	(20.456)
- alte incasari financiare	79.227	17.548
- alte plati financiare	(50.352)	(33.792)
Numerar net generat din activitatea de finantare	4.111.464	(15.858.054)

C FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE INVESTITII

- plati pentru cumpararea de active imobilizate	(47.797.906)	(21.254.445)
- incasari din vanzarea de active imobilizate	-	47.341
- plati pentru achizitia de imobilizari financiare	-	-
- incasari din vanzare de imobilizari financiare	-	-
- plati avansuri si imprumuturi catre alte parti	-	-
- incasari din ramburs avans si imprumuturi de la alte parti	-	-
Numerar net generat din activități de investiții	(47.797.906)	(21.207.104)

TOTAL FLUXURI NETE DE NUMERAR (A+B+C)	1.278.574	10.615.805
Disponibilități la 1 Ianuarie 2008 / 2009	1.567.844	2.846.418
Disponibilități la 31 Decembrie 2008 / 2009	2.846.418	13.462.223

Carmen Adamescu
 Presedinte C.A.



Marina Leu
 Director Economic

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2009
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



SITUAȚIA CAPITALURILOR PROPRII

Element al capitalului propriu	Sold la 1.01.2009	Creșteri		Reduceri		Sold la 31.12.2009
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris	7.443.720	-	-	-	-	7.443.720
Prime de aport	106.390.907	-	-	-	-	106.390.907
Rezerve din reevaluare	343.422.102	-	-	32.865.421	6.137.417	310.556.681
Rezerve legale	1.488.744	-	-	-	-	1.488.744
Rezeve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	17.908.025	6.137.417	6.137.417	-	-	24.045.442
Alte rezerve	812.412	-	-	-	-	812.412
Actiuni proprii	(14.578.999)	-	-	-	-	(14.578.999)
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat, respectiv pierderea neacoperită	6.448.707	8.678.389	8.678.389	8.248.170	-	6.878.926
Rezultatul reportat provenit din adoptarea IAS, mai puțin IAS 29	358.577	-	-	-	-	358.577
Rezultatul exercițiului	9.125.672	12.068.447	12.068.447	9.125.672	9.125.672	12.068.447
Repartizarea profitului	(447.283)	-	-	(447.283)	(447.283)	-
Total	478.372.584	26.884.253	26.884.253	49.791.980	14.815.806	455.464.857

Creșterea (capitalizarea) rezervelor reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare cu suma de 6.137.417 lei, s-a realizat in baza amortizarii (cotei parte aferente reevaluării) înregistrate pe cheltuieli in cursul anului 2009.

Suma de 32.865.421 lei reprezentand reducerea rezervelor din reevaluare se compune din:

- Rezerve / surplus realizat prin amortizarea imobilizarilor reevaluate – 6.137.417 lei (prin transfer între conturile de rezerve)

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2009
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



- Inregistrarea rezultatelor reevaluării clădirilor și terenului la 31.12.2009, în sensul diminuării valorii acestora cu 5.605.455 lei la clădiri (rezultatul net dintre 16.750.808 lei - valoare de inventar și 11.145.353 lei – amortizare) și cu 21.122.550 lei la teren.
Rezultatul reportat: creșterea cu 8.678.389 lei prin reportarea profitului net realizat în 2008 (transfer între conturi), după completarea rezervelor legale de 20% din capital; reducerea este înregistrată în urma repartizării pe dividende a sumei de 8.248.170 lei.

Carmen Adamescu
Presedinte C.A.



Marina Leu
Director Economic

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2009
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE

a) Imobilizări corporale

COST

	Sold la 1.01.2009	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2009
Terenuri	207.423.870	0	21.122.550	186.301.320
Construcții	316.865.678	0	16.750.808	300.114.870
Instalații tehnice si masini	43.313.948	11.293.331	41.676	54.565.603
Alte instalații, utilaje si mobilier	6.133.691	4.495.076	1.125.336	9.503.431
Avansuri și imobilizări corporale in curs	10.806.538	9.966.440	17.069.156	3.703.822
Total	584.543.725	25.754.847	56.109.526	554.189.046

AMORTIZARE

	Sold la 1.01.2009	Amortizarea înregistrată în cursul exercițiului	Reduceri	Sold la 31.12.2009
Terenuri	0	0	0	0
Construcții	0	18.380.704	11.145.353	7.235.351
Instalații tehnice si masini	0	8.398.557	20.838	8.377.719
Alte instalații, utilaje si mobilier	0	1.060.198	0	1.060.198
Total	0	27.839.459	11.166.191	16.673.268

Valoarea netă contabilă **584.543.725** **(2.084.612)** **44.943.335** **537.515.778**

b) Imobilizări necorporale

	Sold la 1.01.2009	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2009
COST				
Licente si programe informatice	750.533	14.142	0	764.675
Total	750.533	14.142	0	764.675

AMORTIZARE

	Sold la 1.01.2009	Amortizarea înregistrată în cursul exercițiului	Reduceri	Sold la 31.12.2009
Licente și programe informatice	211.785	208.347	0	420.132
Total	211.785	208.347	0	420.132

Valoarea netă contabilă **538.748** **(194.205)** **0** **344.543**

c) Imobilizari financiare

	Sold la 1.01.2009	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2009
Imobilizari financiare	312.804	117.320	0	430.124

Societatea calculeaza si inregistreaza amortizarea activelor imobilizate folosind metoda liniara.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2009
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



La 31.12.2009 a fost realizata reevaluarea imobilizarilor corporale la valoarea justa – grupele terenuri si cladiri. Reevaluarea a fost efectuata de catre un evaluator ANEVAR, valorile stabilite prin aceste rapoarte fiind urmatoarele:

	Valoare contabila	Valoare justa	Valoare justa	Diferenta (just – contab)
	RON	EUR	RON	RON
1.Teren USC Bucuresti	207.423.870	44.061.615	186.301.320	- 21.122.550
2.Cladire USC Bucuresti	124.672.625	26.810.588	113.360.526	-11.312.099
3. Parcare Unirea	92.201.219	21.110.313	89.258.627	-2.942.592
4. Cladire USC Brasov	79.875.770	18.300.850	77.379.653	-2.496.117

Rapoartele de reevaluare au fost intocmite in vederea stabilirii valorii juste a cladirilor si terenurilor detinute de societate la data de 31.12.2009, in conformitate cu politicile contabile privind imobilizarile corporale, in contextul fluctuatiilor inregistrate pe piata imobiliara. Cursul RON /EUR utilizat in rapoarte a fost cel stabilit de BNR pentru data de 31.12.2009, respectiv 4,2282 RON/EUR.

Nu au fost evaluate utilajele si instalatiile ce fac obiectul celorlalte grupe de imobilizari corporale, deoarece acestea nu inregistreaza diferente semnificative de valoare.

Cresterile inregistrate la grupele „Instalatii tehnice” si „Alte instalatii” se refera in principal la:

- punerea in functiune a instalatiei interioare de climatizare-ventilare - 10.365.773 lei;
- Achizitionarea si montarea celor 2 usi rotative automate inclusiv inchiderile laterale de la intrarile de pe fatada centrala – 1.056.675 lei

La finele anului 2009 a fost incheiat 1 contract de leasing financiar, pentru procurarea unui autoturism, pe o durata de 3 ani. Societatea mai are in derulare inca 3 contracte de leasing financiar. Durata contractelor de leasing este cuprinsa intre 2 si 3 ani. Valoarea totala a ratelor lunare inclusiv dobanda aferenta celor 4 contracte existente este de 13.520 EUR.

Toate imobilizarile corporale ale societatii sunt libere de sarcini, cu exceptia cladirii USC Brasov, care este ipotecata in favoarea BCR, in cadrul contractului de credit ipotecar contractat pentru finantarea partiala a constructiei.

NOTA 2. PROVIZIOANE

Denumire provizion	<u>sold la 01.01.2009</u>	<u>transfer in cont/din cont</u>	<u>sold la 31.12.2009</u>
Provizioane pentru Impozite	311.483	55.616	255.867

Transferul din contul de provizioane in valoare de 55.616 lei este rezultatul recalcularii valorii provizionului pentru impozitul pe profitul amanat la data de 31.12.2009 .Acest provizion a aparut ca urmare a faptului ca societatea Unirea Shopping Center a aplicat facilitatea fiscala prevazuta de articolul 24 legea 571/2003 privind codul fiscal,cu modificarile si completarile ulterioare (in sensul ca a dedus cheltuielile cu amortizarea,echivalentul a 20 %din valoarea de intrare , la momentul punerii in functiune a mijloacelor fixe)

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

La 31 decembrie 2009 societatea a inregistrat un profit net in suma de 12.068.447 lei.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2009
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



Suma se reporteaza in anul urmator, ca profit nerepartizat, urmand ca AGA sa stabileasca modalitatea de repartizarea a acestuia.

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

	31 decembrie 2008	31 decembrie 2009
1. Cifra de afaceri netă	94.581.296	97.807.029
2. Costul bunurilor vândute și al serviciilor prestate (3+4+5)	81.314.669	68.118.076
3. Cheltuielile activității de bază	81.314.669	68.118.076
4. Cheltuielile activităților auxiliare	-	-
5. Cheltuielile indirecte de producție	-	-
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	13.266.627	29.688.953
7. Cheltuielile de desfacere	-	-
8. Cheltuieli generale de administratie	6.350.500	6.356.600
9. Alte venituri din exploatare	19.238.190	2.784.534
10. Rezultatul din exploatare – profit/(pierdere) (6-7-8+9)	26.154.317	26.116.887

Cheltuielile aferente activitatii de exploatare au fost prezentate si grupate tinand cont de specificul activitatii de baza a societatii.

Cheltuielile activitatii de baza cuprind urmatoarele grupe: materii prime si materiale inclusiv utilitati, salarii personal direct inclusiv taxe platite de societate, prestatii/servicii executate de terti, alte impozite si taxe .

Cheltuielile generale de administratie cuprind cheltuielile de conducere si administrare ale societatii.

In „alte venituri din exploatare” sunt cuprinse veniturile din penalitati, veniturile din vanzarea imobilizarilor corporale precum si alte venituri realizate in cadrul societatii.



NOTA 5. SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI DATORIILOR

CREANTE	31 decembrie	Termen de lichiditate		31 decembrie
	2009	sub 1 an	peste 1 an	2008
Clienți și conturi asimilate	8.793.611	8.793.611		5.737.380
Ajustari pentru deprecierea creanțelor-clienți	(1.913.742)	(1.913.742)		(600.496)
Avansuri la furnizori pentru servicii	1.072.557	1.072.557		551.096
Alte creanțe	5.905.140	5.905.140		6.974.430
Total creanțe	13.857.566	13.857.566		12.662.410

Din ajustările de valoare pentru deprecierea creanțelor-clienți existente în sold la finele exercitiului 2008, a fost trecută pe venituri în cursul anului 2009, suma de 62.137 lei, în urma încasării unui client provizionat. La 31 Decembrie 2009 au fost create ajustări de depreciere pentru clienți incerti noi în suma de 1.269.458 lei (din care 92.837 lei deductibile fiscal), iar pentru clienți curenți dar cu debite ce depășesc 270 de zile de neincasare, suma de 105.925 lei, deductibilă fiscal în totalitate. În cazul clienților incerti, deprecierea de valoare se constituie în proporție de 100 % conform valorilor trecute în această grupă. În cazul clienților curenți, au fost constituite deprecieri de valoare în proporție de 30% pentru debitele ce depășesc 270 de zile.

Valorile cuprinse în cadrul „Alte creanțe” sunt:

- Fond rulment – 550 lei – reprezintă numerar dat casieriei din Parcare
- Concedii medicale – 28.896 lei – reprezintă contravaloarea concediilor medicale achitate de societate angajaților, suma urmând a fi încasată de la Bugetul asigurărilor de sănătate.
- Avansuri salarii – 159.150 lei – reprezintă avansuri la salarii.
- Impozit pe salarii – 399.140 lei- suma este conciliată cu Administrația Financiară și urmează a se compensa cu impozitul pe salarii de plată ce se va crea în cursul anului 2010.
- Debitori diverși – 5.317.404 lei- suma provine în principal din trecerea, conform prevederilor legale, a sumelor în curs de decontare, nedecontate la 31.12.2009. Sumele urmează a se încasa/justifica în cursul anului 2010. În această valoare este cuprinsă și suma de 95.931,86 lei, reprezentând sume de regularizat cu datoriile către Bugetul Statului în anul 2010.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2009
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



DATORII	31 decembrie	Termen de exigibilitate			31 decembrie
	2009	sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani	2008
Furnizori și conturi asimilate	4.306.888	4.306.888			18.043.343
Salarii, impozite și taxe aferente salariilor	715.569	715.569			807.230
Impozit pe profit curent	8.930	8.930			0
TVA de plată	564.439	564.439			
TVA neexigibil	60.767	60.767			
Dividende de plată	512.528	512.528			327.985
Garantii clienti - chirii	4.492.596		4.492.596		4.722.292
Alte datorii	2.091.678	2.091.678			3.014.236
Datorii catre societatile de leasing	1.124.787	659.714	465.073		1.319.437
Sume datorate institutiilor de credit	93.650.678	16.214.479	54.885.757	22.550.442	90.065.372
Total datorii	107.528.860	25.134.992	59.843.426	22.550.442	118.299.895

Soldul „Furnizori si conturi asimilate” se compune din:

- Furnizori interni – 1.747.885 lei – datorii pentru servicii curente, ce urmeaza a fi achitate in primele luni ale anului 2010
- Furnizori de imobilizari – 1.482.804 lei – reprezinta sumele datorate furnizorilor in cadrul investitiei Sistem de climatizare-ventilare in USC Bucuresti
- Furnizori externi – 2.476 lei – sume de achitat pentru abonamente la publicatii externe
- Furnizori facturi nesosite - 1.073.723 lei – in principal utilitati si servicii aferente exercitiului 2009, pentru care facturile se emit in exercitiul urmat 2010.

TVA neexigibil – 60.767 lei - reprezinta TVA neexigibil aferent cheltuielilor de protocol devenite nedeductibile la calculul impozitului pe profit anual. Suma se stinge dupa depunerea bilantului si se regularizeaza la decontul de TVA curent din 2010.

Dividende de plata – 512.528 lei – reprezinta dividende nete neridicate de catre actionari, in principal persoane fizice, aferente anilor:

- 2008 – 199.194 lei
- Ani precedenti – 313.334 lei

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2009
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



În cadrul „Alte datorii”, valorile semnificative sunt :

- 1.679.834 lei - reprezintă garanții de bună execuție reținute conform contractelor încheiate cu furnizorii de echipamente și servicii pentru USC Brașov. Sumele au scadență în trim 1-2, 2010.
- 22.595 lei - reprezintă impozit pe clădiri, diferență de plată
- 389.149 lei – reprezintă diverși creditori, în principal sume achitate în plus de către clienți, care urmează a fi facturate în 2010 și compensate.

La 31.12.2009 societatea are încheiate 4 contracte de leasing, cu următoarele solduri:

- Porsche Leasing: 81.989 lei
- Midocar Leasing: 119.378 lei
- Fortis Lease Romania: 672.265 lei
- Unicredit Tiriac Leasing: 251.155 lei

Sumele datorate instituțiilor de credit reprezintă soldul la 31.12.2009 al creditelor obținute de la bănci, după cum urmează:

- BCR – 73.288.946 lei/ 17.333.368 EUR – sold credit pentru finanțarea construcției Mall Brașov. Suma se achită în rate lunare egale de 167.667 EUR/lună, pe o perioadă de 8 ani, până în august 2018.
- Unicredit Tiriac Bank – 5.957.534 lei / 1.409.000 EUR – credit linie de lucru. Creditul se restituie în întregime până la 31.12.2010, în rate egale de 117.416,67 EUR/lună.
- BCR – 14.404.198 lei / 3.406.697 EUR – credit contractat în anul 2009 pentru realizarea investiției- Sistem de climatizare-ventilare în USC București. Creditul contractat este în suma totală de 4.350.000 EUR, pe o durată de 4 ani. La 31.12.2009, suma rămasă de utilizat este de 943.303 EUR. Rambursarea creditului se va realiza din trimestrul III, 2010.



NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

Situațiile financiare anuale au fost întocmite în conformitate cu Legea contabilității nr.82/1991, republicată și cu prevederile cuprinse în Ordinul ministrului finanțelor publice nr.1752/2005 și cu Ordinul ministrului finanțelor publice nr.3055/2010.

Situațiile financiare anuale au fost elaborate cu respectarea principiilor de bază ale contabilității:

- Principiul continuității activității
- Principiul permanenței metodelor
- Principiul prudenței
- Principiul independenței exercitiului
- Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv
- Principiul necompensării
- Principiul intangibilității
- Principiul pragului de semnificație
- Principiul prevalenței economicului asupra juridicului

Înregistrările contabile care stau la baza întocmirii situațiilor financiare sunt exprimate în moneda națională – LEI.

Valoarea elementelor patrimoniale a fost determinată pe baza principiului prudenței. Au fost avute în vedere următoarele aspecte:

- a) au fost luate în considerare numai profiturile recunoscute până la data încheierii exercitiului financiar;
- b) s-a ținut seama de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul exercitiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior, chiar dacă asemenea obligații sau pierderi au apărut între data încheierii exercitiului și data întocmirii bilanțului;
- c) s-a ținut seama de toate ajustările de valoare datorate deprecierilor.

Înregistrarea tranzacțiilor în contabilitate s-a realizat prin respectarea principiului independenței exercitiului.

Efectele tranzacțiilor și alte evenimente au fost luate în calcul din momentul când acestea s-au produs și nu atunci când a intervenit plata sau încasarea de lichidități sau a echivalentului de lichidități. Procedând astfel s-a dat expresie prevalenței cauzelor asupra efectelor, s-au înregistrat mai întâi angajamentele și apoi executarea lor.

Datele exercitiului financiar 2009 au fost prezentate în comparație cu cele din exercitiul financiar anterior, 2008.

Situațiile financiare prezente au fost întocmite în baza principiului continuității activității, ceea ce presupune ca Societatea să își continue activitatea în viitorul previzibil.

Societatea plătește contribuții pentru asigurări sociale, de sănătate și ajutor de șomaj conform nivelurilor stabilite prin lege și aflate în vigoare în cursul anului, calculate pe baza salariilor brute. Valoarea acestor contribuții este înregistrată în contul de profit și pierdere în aceeași perioadă cu cheltuielile salariale aferente.

Societatea nu finanțează pensiile și nu are un plan de beneficii în cazul pensionării pentru angajații săi.

Imobilizarile corporale

Imobilizarile corporale reprezintă active care:

- sunt deținute de o societate pentru a fi folosite în prestarea de servicii, producția de bunuri, la închirierea către terți sau în scopuri administrative

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2009
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



- sunt utilizate pe o perioada mai mare de 1 an

Imobilizarile corporale cuprind : terenuri, constructii, instalatii tehnice, mijloace de transport si masini, echipamente tehnologice, mobilier, avansuri si imobilizari corporale in curs de executie. Imobilizarile corporale se inregistreaza ca active la costul de achizitie. Costul de achizitie este egal cu pretul de cumparare.

Pentru toate imobilizarile corporale se calculeaza si inregistreaza amortizare conform duratelor de utilizare stabilite prin HG 2139/2004. Societatea amortizeaza imobilizarile corporale utilizand metoda de calcul liniara.

Investitiile sunt amortizate din momentul punerii in functiune.

Periodic, de obicei la sfarsitul unui exercitiu, societatea realizeaza reevaluarea imobilizarilor corporale, urmand ca acestea sa fie inregistrate la valoarea justă, pe baza reevaluării, în conformitate cu reglementările legale în acest scop, care țin seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și prețul de piață. Valoarea justă a imobilizarilor este stabilită pe baza evaluării efectuate de evaluatori autorizați.

Metoda de reevaluare este cea bazată pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizarea calculata este eliminata din valoarea bruta a activului (evaluarea este facuta la valoarea de piata).

Plusul sau minusul rezultat din reevaluarea imobilizărilor corporale este reflectată în debitul sau creditul contului „Rezerve din reevaluare”, după caz.

O diminuare rezultată din reevaluare trebuie scăzută direct din orice surplus din reevaluare corespunzător, în măsura în care diminuarea nu depășește valoarea înregistrată anterior ca surplus din reevaluarea pentru același activ.

Rezervele din reevaluarea imobilizarilor corporale constituite in cadrul contului 105, sunt capitalizate prin transferul direct in rezerve, in contul 1065, atunci cand acest surplus reprezinta un castig realizat, respectiv la scoaterea din evidenta a activului pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare sau pe masura utilizarii (amortizarii) activului de catre societate.

La 31.12.2009 a fost realizata reevaluarea terenurilor si a cladirilor detinute de societate, noile valori juste fiind cuprinse in situatiile financiare intocmite la aceasta data.

Investitiile efectuate la imobilizarile corporale sub forma cheltuielilor ulterioare trebuie sa aiba ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora si sa conduca la obtinerea de beneficii economice viitoare. Obținerea de beneficii se poate realiza fie direct prin creșterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de întreținere și funcționare.

In cazul cladirilor, investitiile efectuate trebuie sa asigure protectia valorilor umane si materiale si imbunatatirea gradului de confort si ambient sau reabilitarea si modernizarea acestora.

Cheltuielile care se fac la imobilizarile corporale ce au ca scop restabilirea starii initiale sunt considerate cheltuieli de reparatii.

Elementele de imobilizări corporale care se casează sau sunt retrase din funcțiune sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultată dintr-o asemenea operațiune se determină ca diferență dintre suma obținută și valoarea contabilă netă și este inclusă în rezultatul de exploatare al perioadei.

Activele imobilizate de natura obiectelor de inventar sunt trecute pe cheltuieli în momentul trecerii în consum și nu sunt incluse în valoarea contabilă a imobilizărilor.

În cazul în care valoarea contabilă a unui activ este mai mare decât valoarea sa recuperabilă estimată, valoarea sa contabilă este redusă la valoarea sa realizabilă.

Câștigurile și pierderile din vânzarea imobilizarilor corporale sunt determinate în baza valorii lor de vânzare și sunt luate în considerare la stabilirea profitului.

Cheltuielile cu dobânzile aferente împrumuturilor pentru finanțarea construcției și achiziționării de imobilizari corporale nu se capitalizează.



Imobilizarile in curs

Reprezinta investitii neterminate executate in regie proprie sau in antrepriza.

Imobilizările în curs sunt înregistrate la cost și nu se amortizează. Ele vor începe să fie amortizate în momentul în care vor fi transferate în categoria imobilizărilor corporale.

Imobilizările achiziționate în leasing financiar sunt capitalizate și amortizate conform duratei de viață estimată pe aceleași baze ca și imobilizările proprii.

Imobilizarile necorporale

Imobilizarile necorporale sunt active nemonetare, identificabile si fara suport material, detinute pentru scopul utilizarii in procesul productiei sau al prestarii de servicii, sau pentru a fi inchiriabil terților sau a fi utilizat in scopuri administrative.

Un activ necorporal este înregistrat si recunoscut in bilant, daca:

- costul sau poate fi evaluat
- se estimeaza ca activul va fi utilizat de societate pentru producerea de beneficii

Imobilizarile necorporale cuprind: cheltuieli de constituire; cheltuieli de dezvoltare; concesiuni, brevete, marci comerciale cu exceptia celor create intern de societate; alte imobilizari necorporale; avansuri si imobilizari necorporale in curs.

Imobilizarile necorporale sunt înregistrate la cost de achizitie si supuse amortizarii folosind metoda lineara, pe durata de viata utila, intre 1 si 3 ani, perioada maxima prevazuta legal fiind de 5 ani. In cazul in care se considera necesar, valoare contabila a fiecarei imobilizari necorporale se revizuieste anual.

Imobilizarile financiare

Imobilizarile financiare cuprind: actiuni detinute la entitati afiliate; imprumuturi acordate entitatilor afiliate; interese de participare; imprumuturi acordate entitatilor afiliate; alte imprumuturi.

Imobilizările financiare sunt înregistrate în contabilitate la cost istoric. Daca valoarea realizabila este mai mica decat valoarea istorica, se ajusteaza cu valoarea deprecieri

Contractele de leasing

Activele preluate in leasing sunt prezentate ca datorie la valoarea neta.

Cheltuielile financiare cu dobanda si cheltuielile sau veniturile cu diferentele de curs se recunosc direct in contul de profit si pierdere.

Datoria cu principalul din fiecare contract de leasing este reevaluata la sfarsitul fiecarui exercitiu financiar functie de cursul publicat de BNR.

Stocuri

Stocurile sunt active circulante de natura:

- mărfurilor/bunurilor detinute spre a fi vandute
- marfuri/bunuri in curs de productie
- materii prime/materiale si alte consumabile care urmeaza a fi utilizate in procesul de productie, prestarea de servicii sau uzul intern administrativ

Principalele categorii de stocuri detinute de societate sunt de natura mărfurilor.

Stocurile sunt înregistrate la costul lor de achizitie.

Costul de achizitie al stocurilor cuprinde următoarele elemente:

- prețul de cumpărare,
- taxe de import și alte taxe, cu excepția acelor pe care societatea le poate recupera de la autoritățile fiscale,
- costuri de transport și manipulare,

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2009
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



- alte costuri care pot fi atribuite direct achiziției de produse finite, materiale și servicii.

Nu se includ în costul stocurilor:

- pierderile înregistrate peste limitele normal admise,
- cheltuieli de depozitare, cu excepția cazului în care acestea sunt efectuate în cursul producției, înainte de trecerea la o nouă fază de fabricație,
- cheltuielile generale de administrație care nu contribuie la aducerea stocurilor la forma și la locul în care se găsesc în prezent,
- costurile de desfacere.

Evaluarea stocurilor la ieșirea din patrimoniu se face prin aplicarea metodei FIFO "prima intrare – prima ieșire".

Potrivit metodei FIFO bunurile ieșite din gestiune se evaluează la costul de achiziție al primei intrări (lot). Pe măsura epuizării lotului, bunurile ieșite din gestiune se evaluează la costul de achiziție al lotului următor, în ordine cronologică.

Stocurile se reflecta în situațiile financiare la minimum dintre cost și valoarea realizabilă netă, care poate fi obținută în urma vânzării lor. În acest scop, valoarea lor istorică este diminuată prin înregistrarea unei ajustări pentru depreciere.

Creanțele

Creanțele sunt prezentate în bilanț la valoarea istorică mai puțin ajustarea pentru depreciere în cazul în care s-a constatat că valoarea realizabilă este mai mică decât valoarea istorică. Pentru clienții incerti s-a efectuat o estimare bazată pe analiza tuturor sumelor restante aflate în sold la data bilanțului contabil. Creanțele nerecuperabile sunt eliminate din bilanț la data la care există o hotărâre judecătorească definitivă.

Subvenții

Subvenția de care societatea a beneficiat în urma privatizării, utilizată pentru investiții în mijloace fixe necesare producției, este înregistrată pe venituri treptat, pe durata de viață (pe măsura amortizării) a activelor achiziționate.

Numerar și asimilate

Disponibilitățile bănești sunt formate din numerar în bănci și casieria societății, în lei sau în valută după caz.

Elementele monetare exprimate în valută sunt raportate utilizându-se cursul de închidere comunicat de Banca Națională a României (BNR). Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, au fost înregistrate la venituri sau cheltuieli, după caz. Cursul de schimb comunicat de BNR pentru sfârșitul exercitiului financiar 2009 a fost: 1 EUR = 4,2282 RON.

Recunoașterea veniturilor și cheltuielilor

Veniturile și cheltuielile sunt evidențiate potrivit contabilității de angajamente.

Active și datorii contingente

Activele angajate nu sunt recunoscute în situațiile financiare, dar sunt prezentate în note, atunci când o intrare de beneficii este probabilă.

Datoriile contingente (angajamentele) nu sunt recunoscute în situațiile financiare, ele fiind prezentate în note, atunci când o ieșire de resurse este probabilă într-un interval previzibil.

Provizioane

Provizionul este o datorie cu valoare și exigibilitate incertă.

Provizionul este recunoscut atunci când:

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2009
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



- societatea are o obligatie curenta generata de un eveniment anterior
- exista probabilitatea iesirii unor resurse pentru onorarea unei obligatii
- valoarea obligatiei poate fi estimata credibil

Provizioanele se constituie atunci cand este cazul, maxim la nivelul valoric necesar stingerii obligatiei reflectate in situatiile financiare.

Relatiile cu entitatile afiliate

Un partener de afaceri este considerat entitate afiliata atunci cand prin participarea la capital, drepturi contractuale sau grad de rudenie poate controla direct sau indirect, sau poate influenta semnificativ activitatea societatii.

Cand apar astfel de tranzactii, acestea sunt prezentate intr-o nota separata la situatiile financiare.

Impozitul pe profit

Societatea calculeaza si înregistrează impozitul pe profit pe baza prevederilor Codului Fiscal și a normelor metodologice de aplicare a acestuia. Cota de impozitare în anul 2009 a fost de 16%. Impozitul amânat rezultat în urma aplicării facilității fiscale sub forma deducerii unei amortizări suplimentare de 20% din valoarea imobilizărilor corporale achiziționate a fost transferat, conform OMF 1752/2005 în provizioane pentru impozite.

Participarea la profit

Repartizarea profitului sub forma dividendelor către actionari sau a participării la profitul realizat pentru salariați propusă după data bilanțului contabil, nu este considerată obligatie în bilanțul exercițiului curent.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2009
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



NOTA 7. CAPITAL SOCIAL, ACTIUNI

Capital social

La 31 Decembrie 2009, capitalul social subscris si varsat este de 7.443.720 lei și cuprinde 2.977.488 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei/ acțiune.

Structura actionariatului	Nr. Actiuni	% in capital
S.C. NOVA TRADE	2.208.329	74.167
S.I.F. MUNTENIA	297.841	10.003
S.C.UNIREA SHOPPING CENTER S.A.	228.098	7,661
ALTI ACTIONARI	243.221	8,169
TOTAL ACTIUNI	2.977.488	100 %

S.C. Unirea Shopping Center SA detine 228.098 actiuni rascumparate.

NOTA 8. INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII SI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI DE SUPRAVEGHERE.

Societatea este condusa de catre un Consiliu de Administratie format din 5 membrii.
 Indemnizatiile acestora sunt stabilite de catre AGA si sunt cofidentiale.

Numărul mediu al salariatilor in anul 2009 a fost de 185 persoane, fata de 31 Decembrie 2008 cand societatea avea 164 salariați. Din acestia, 8 sunt directori si sefi de serviciu.

Cheltuielile salariale inregistrate in anul 2009 au fost:

- salarii brute	5.117.316 lei
- Tichete de masa	330.274 lei
- cheltuielile cu asigurarile sociale si protectia sociala	1.423.994 lei

Societatea nu are restante la plata contributiilor privind asigurarile sociale si protectia sociala.

NOTA 9. INDICATORI ECONOMICO – FINANCIARI

I. INDICATORI DE LICHIDITATE		2008	2009
1	INDICATORUL LICHIDITATII CURENTE		
	A. ACTIVE CURENTE	20.242.321	33.363.930
	B. OBLIGATII CURENTE	43.725.750	25.134.992
	(A/B)	0,46	1,33
2	INDICATORUL LICHIDITATII IMEDIATE		
	A. ACTIVE CURENTE	20.242.321	33.363.930
	B. STOCURI	4.719.193	6.029.841
	C. OBLIGATII CURENTE	43.725.750	25.134.992

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2009
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



	(A-B)/C	0,35	1,09
II. INDICATORI DE RISC			
1	INDICATORUL GRADULUI DE INDATORARE		
	A. CAPITAL IMPRUMUTAT	90.065.372	93.650.678
	B. CAPITAL PROPRIU	478.372.584	455.464.857
	(A/B) x 100 < 100%	18,82 %	20,56%
	A. CAPITAL IMPRUMUTAT	90.065.372	93.650.678
	B. CAPITAL ANGAJAT	568.437.956	549.115.535
	(A/B) x 100 < 100%	15,84%	17,05%
2	INDICATORUL PRIVIND ACOPERIREA DOBANZILOR		
	A. PROFIT INAINTEA PLATII DOB. SI IMP PE PROFIT	18.341.102	21.103.890
	B. CHELTUIELI CU DOBANDA	7.279.435	6.043.601
	A/B - ori	2,52	3,49
III. INDICATORI DE ACTIVITATE (INDICATORI DE GESTIUNE)			
1	VITEZA DE ROTATIE A ACTIVELOR IMOBILIZATE		
	A. CIFRA DE AFACERI	94.581.296	97.807.029
	B. ACTIVE IMOBILIZATE	585.395.277	538.290.445
	A/B - ori	0,16	0,18
2	VITEZA DE ROTATIE A ACTIVELOR TOTALE		
	A. CIFRA DE AFACERI	94.581.296	97.807.029
	B. TOTAL ACTIVE	606.140.374	571.986.662
	A/B - ori	0,16	0,17
IV. INDICATORI DE PROFITABILITATE			
1	RENTABILITATEA CAPITALULUI ANGAJAT		
	A. PROFITUL INAINTEA PLATII DOB SI A IMP PE PROFIT	18.341.102	21.103.890

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2009
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



	B. CAPITALUL ANGAJAT	568.437.956	549.115.535
	(A/B) x 100	3.22 %	3,84
2	MARJA BRUTA DIN VANZARI - comert		
	A. PROFIT BRUT DIN VANZARI	1.006.695	1.025.640
	B. CIFRA DE AFACERI DIN VANZARI	4.161.795	2.104.612
	(A/B) x 100	24.18%	48,73
3	MARJA BRUTA DIN VANZARI - total activitate		
	A. PROFIT BRUT	11.061.667	15.060.289
	B. CIFRA DE AFACERI	94.581.296	97.807.029
	(A/B) x 100	11.69 %	15,40%

Rezultatul pe acțiune

Calculul rezultatului pe acțiune sunt bazate pe următoarele informații:

	31 decembrie 2008	31 decembrie 2009
Profitul / Pierdere neta al anului	9.125.672	12.068.447
Numărul de acțiuni	2.977.488	2.977.488
Rezultatul pe acțiune de bază – RON	3.0648	4.0532

NOTA 10. ALTE INFORMAȚII

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A. este înființată și înregistrată în România, sub nr. J40/7875/1991 și CUI 328521, atribut fiscal R. Activitățile principale ale societății sunt închirierea de spații comerciale și comercializarea de bunuri de larg consum.

Sediul societății este în București, Piața Unirii nr. 1, sector 3, România. Societatea are puncte de lucru în cadrul Aeroportului Internațional București Otopeni precum și la Brașov.

Tranzacțiile realizate cu entitățile din cadrul grupului în anul 2009, au fost următoarele:

	1 Ian - 31 Dec 2008	1 Ian - 31 Dec 2009
Cumparari marfuri si servicii		
Vega Trade	8.028	0
Astra Nova Security	2.379.283	2.519.200
Astra Asigurare Reasigurare	205.397	691.324
Nova Trade	1.851.886	107.187
Societatea R	70.528	210.586
IBC Modern	15.500.000	0
TOTAL	20.015.122	3.528.297

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2009
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



1 Ian - 31 Dec 2008

1 Ian - 31 Dec 2009

Vanzari marfuri si servicii, incasari din penalizari

Mega Vision	334.108	64.550
IBC Modern	0	20.592
Vega Trade	133.089	0
Astra Asig.Reasig.	250.197	381.516
Astra Nova Security	57.176	71.640
Nova Trade	814.774	237.405
Nova Trade	17.640.000	
Societatea R	207.964	260.956
Baumeister	428.803	455.343
TOTAL	19.866.111	1.492.002

Calculul impozitului pe profit

	31 Decembrie 2009
Venituri totale	101.245.853
Cheltuieli totale	89.177.406
Profit / Pierdere bruta	12.068.447
Elemente similare veniturilor	918.727
Rezultat dupa includerea elem similare veniturilor	12.987.174
Deduceri fiscale, din care:	27.743.710
- amortizare fiscala	27.700.214
- rezerve legale	0
- alte venituri neimpozabile(din provizioane nededuse fiscal)	43.496
Cheltuieli nedeductibile fiscal, din care:	35.289.430
- cheltuieli cu impozitul pe profit curent	2.991.842
- amenzi, penalitati	57.081
- cheltuieli protocol > 2%	2.144.909
- cheltuieli sponsorizare	299.027
- amortizare contabila	28.047.808
- provizioane nedeductibile	1.176.621
- alte cheltuieli nedeductibile	572.142
Profit taxabil	20.532.894
Rata impozitului pe profit	16 %
Impozit pe profit 16%	3.285.263
Cheltuieli sponsorizare in limitele prev. de lege.	293.421
Impozit pe profit curent	2.991.842

Carmen Adamescu
 Presedinte C.A.



Marina Leu
 Director Economic