R A P O R TUL ANUAL
AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE UNITEH SA TIMISOARA

Raportul anual conform :	**Regulamentului ASF nr. 5/2018**
Pentru exercitiul financiar:	**2018**
Data raportului:	
Denumirea societatii comerciale:	**UNITEH SA TIMISOARA**
Sediul social:	**Str. Chimistilor nr. 5-9**
Numarul de telefon/fax:	**0256222104; tel.0256222312**
E-mail:	**uniteh@sif-imobiliare.ro**
Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului:	**RO 1800966**
Numar de ordine in Registrul Comertului:	**J35/805/1991**
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:	**AeRO**
Capital social subscris si varsat:	**1.090.900 lei**
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala:	**actiuni cu o valoare nominala de 2,5 lei/actiune**

1. Analiza activitatii societatii comerciale:

1.1.a) Descrierea activitatii de baza a societatii comerciale;

UNITEH SA TIMISOARA s-a infiintat in 1966, sub denumirea I.M.T.L.I.F. Banat (Intreprinderea de mecanizare , transport pentru lucrari imbunatatiri funciare), avand ca obiect de activitate executia si repararea utilajelor de constructii si mijloacelor de transport din dotare.

In anul 1977, prin Decretul nr. 273/1977 privind reorganizarea intreprinderilor societatea devine S.U.G.T.C (Statia de Utilaj Greu pentru Transporturi si Constructii) mentinandu-si obiectul de activitate.

In anul 1991, intreprinderea a devenit Societate Comerciala sub denumirea SC UNITEH SA TIMISOARA, in conformitate cu HG 258/1991, inregistrata la ORC sub nr. J35/805/1991, pastrand acelasi obiect de activitate.

In prezent, societatea are ca activitate principala inchirierea si subanchirierea bunurilor proprii cod CAEN -6820.

b) Precizarea datei de infiintare a societatii comerciale;

SC UNITEH SA TIMISOARA este o societate infiintata in data de 30.05.1991, conform HG258/1991;

c) Descrierea oricarei fuziuni sau reorganizari semnificative a societatii comerciale, ale filialelor sale sau ale societatilor controlate, in timpul exercitiului financiar;
Fuziuni si reorganizari ale societatii comerciale in anul 2018 nu au avut loc .

d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active;

- **Achizitii**

In cursul anului 2018, societatea nu achizitionat active-terenuri si constructii.

- **Instrainari de active**

In cursul anului 2018, societatea a initiat demersurile de instrainare a imobilului in suprafata de 34.193 mp, compus din teren intravilan si constructii, situat in Timisoara, str. Chimistilor, nr. 5-9, jud. Timis, nr. cad. 438052, inscris in CF 438052, catre societatea Oasis Green Energy 2 S.R.L cu sediul in Sibiu, Calea Surii Mici nr. 39, judetul Sibiu.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii.
A fost semnat Antecontractul de vanzare-cumparare a imobilului in suprafata de 34.193 mp, autentificat sub nr.2101 din 12.07.2018.

1.1.1.Elemente de evaluare generala:

Societatea a inregistrat la 31.12.2018 urmatorii indicatori comparativ cu anul 2017:

Indicatori	2017	2018
Profit net	330.792	284.039
Pierdere neta	-	-
Cifra de afaceri	1.457.556	1.510.251
Export	Nu este cazul	Nu este cazul
Total cheltuieli	1.222.272	1.272.238
Lichiditate (disponibil in cont, etc.)	374.850	217.570
Lichiditate-Depozite bancare	2.500.000	5.250.000
1. Indicatori de lichiditate		
Indicatorul lichiditatii curente	7,44	2,08
Indicatorul lichiditatii imediate	7,44	2,08
2. Indicatori de risc		
Indicatorul gradului de indatorare	1,03	Nu este cazul
Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	Nu este cazul	Nu este cazul
3. Indicatori de activitate		
Viteza de rotatie a stocurilor	Nu este cazul	Nu este cazul
Numarul de zile de stocare	Nu este cazul	Nu este cazul

Viteza de rotatie a debitelor clienti	99 zile	104 zile
Viteza de rotatie a creditelor furnizori	39 zile	3 zile
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,097	0,066
Viteza de rotatie a activelor totale	0,08	0,05
4. Indicatori de profitabilitate		
Rentabilitatea capitalului angajat	0.020	0,010
Marja bruta din vanzari	22,29%	16,57%
5. Indicatori privind rezultatul pe actiune		
Rezultatul pe actiune	0,76 lei/actiune	0,65 lei/actiune
Raportul dintre pretul de piata al actiunii si rezultatul pe actiune	39,47	45,23

Viteza de rotatie a debitelor-clienti exprima numarul de zile pana la care debitorii isi achita datoriile catre societate si arata astfel eficacitatea societatii in colectarea creantelor sale. Aceasta a crescut in 2018 cu 2 zile datorita incasarii soldului mediu al clientilor fata de anul 2017.

Viteza de rotatie a creditelor- furnizori exprima numarul de zile de creditare pe care societatea il obtine de la furnizorii sai. Aceasta a crescut in 2018 datorita cresterii soldului clientilor-creditori ca urmare a incasarii avansului conform Antecontractului de vanzare-cumparare a imobilului in suprafata de 34.193 mp.

Viteza de rotatie a activelor imobilizate evalueaza eficienta managementului activelor imobilizate prin examinarea cifrei de afaceri generate prin exploatarea acestora.

Viteza de rotatie a activelor totale evalueaza eficienta managementului activelor totale prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate de activele societatii.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

Descrierea principalelor produse realizate si/sau servicii prestate:

- Inchirierea spatiilor detinute de societate.

a) Principalele piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie;

- Inchirierea spatiilor: persoane juridice si fizice romane- inchiriere pe baza de contract de inchiriere.

b) Ponderea fiecarei categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri ale societatii comerciale pentru ultimii trei ani.

Pondere inchirieri spatii in total cifra de afaceri:

Nr. crt.	Specificare	2016	2017	2018
1.	Venituri din chirii	1.284.914(100%)	1.458.550(100%)	1.510.251(100%)

c) Produsele noi avute in vedere pentru care se va afecta un volum substantial de active in viitorul exercitiu financiar, precum si stadiul de dezvoltare al acestor produse:

- In exercitiul financiar 2019, nu sunt prevazute produse noi.

1.1.3 Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala (surse indigene, surse import)

- materiale/obiecte de inventar/mijloace fixe: indigene.

Precizarea de informatii cu privire la siguranta surselor de aprovizionare si la preturile materiilor prime si la dimensiunile stocurilor de materii prime si materiale.

- siguranta: comenzi/contracte-plata se face dupa livrare sau cu OP la livrare

  (data receptiei)

- stocuri de materii prime si materiale: Nu este cazul.

1.1.4 Evaluarea activitatii de vanzare

a) Descrierea evolutiei vanzarilor secvential pe piata interna si/sau externa si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung;

- In anul 2018, 100% din totalul clientilor au fost clienti interni, nationali.

b) Descrierea situatiei concurentiale in domeniul de activitate al societatii comerciale ponderii pe piata a produselor sau serviciilor societatii comerciale si a principalilor competitori;

Desi exista situatii concurentiale, printr-o oferta foarte mare de spatii disponibile pentru inchiriat, societatea noastra a reusit de-a lungul anilor sa inchirieze intr-o pondere din ce in ce mai ridicata spatiile societatii.

c) Descrierea oricarei dependente semnificative a societatii comerciale fata de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii.

Nu exista clienti cu pondere mai mare de 8% in total cifra de afaceri.

1.1.5 Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul societatii comerciale

a) Precizarea numarului si a nivelului de pregatire a angajatilor societatii comerciale precum si a gradului de sindicalizare a fortei de munca;

Numarul mediu de salariati la data de 31.12.2018 a fost de 4 persoane, fata de 3 persoane la 31.12.2017, iar nivelul de pregatire este corespunzator cerintelor postului.

La 31.12.2018, societatea avea 8 angajati (2017: 8 angajati), din care 6 angajati cu timp partial de munca (2017:6) si 2 colaboratori din care 2 administratori(2017:2) si un director general cu contract de mandat (2017:1).

Gradul de sindicalizare: Nu este cazul

b) Descrierea raporturilor dintre manager si angajati precum si a oricaror elemente conflictuale ce caracterizeaza aceste raporturi.

Raporturile dintre directorul general si angajati sunt normale si de colaborare.

Nu exista elemente conflictuale, sunt respectate regulile si procedurile de lucru stabilite prin regulamentul intern si fisa postului.

1.1.6 Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator

Descrierea sintetica a impactului activitatilor de baza ale emitentului asupra mediului inconjurator precum si a oricaror litigii existente sau preconizate cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

Avand in vedere specificul societatii nu este necesara autorizatie de mediu conform Ordinului MMGA nr.876/20.12.2009 pentru cod CAEN 6820.

1.1.7 Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare

Precizarea cheltuielilor in exercitiul financiar precum si a celor ce se anticipeaza in exercitiul financiar urmator pentru activitatea de cercetare - dezvoltare.

Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activitatii societatii comerciale privind managementul riscului

Precizarea expunerii societatii comerciale fata de riscul de pret, de credit, de lichiditate si de cash flow.

Descrierea politicilor si obiectivelor societatii comerciale privind managementul riscului.

Societatea si-a luat o serie de masuri de natura organizatorica, juridica, economica, informationala pentru a putea preantimpina actiunea factorilor distructivi, precum si pentru a diminua sau anihila consecintele. Conducerea societatii urmareste in permanenta asigurarea de numerar suficient astfel incat sa faca fata la timp platilor ajunse la scadenta.

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii comerciale

a) Prezentarea si analizarea tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comerciale comparativ cu acceasi perioada a anului anterior.
La data prezentului raport, conducerea Uniteh S.A. nu intrevede tendinte, evenimente sau factori de incertitudine care pot afecta negativ lichiditatea societatii.

b) Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comerciale comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut.
Nu este cazul.

c) Prezentarea si analizarea evenimentelor, tranzactiilor schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza.
Veniturile din activitatea de baza, respectiv veniturile din chirii vor fi diminuate in anul 2019 ca urmare a instrainarii activelor societatii.
Veniturile estimate aferente tranzactiei de vanzare a activelor in 2019 sunt de 5.299,915 euro.

2. Activele corporale ale societatii comerciale

2.1. Precizarea amplasarii si a caracteristicilor principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii comerciale
Capacitatile de productie a societatii sunt amplasate in Timisoara, str. Chimistilor nr. 5-9.

2.2. Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale.
Societatea dispune de cladiri situate in Timisoara, str. Chimistilor nr. 5-9, prezentand un grad de uzura fizica si morala de cca 85-90%. De asemenea, societatea are in proprietate teren in suprafata de 34.193 mp situat in Timisoara str. Chimistilor nr. 5-9.

2.3. Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii comerciale.
Nu este cazul.

3. Piata valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

3.1. Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negociaza valorile mobiliare emise de societatea comerciala.

Valorile mobiliare emise de societatea comerciala UNITEH SA sunt tranzactionate la Bursa de Valori Bucuresti pe piata AERO din data de 12.12.1996.

Evidenta actionarilor este inregistrata la Depozitarul Central SA Bucuresti conform contractului nr. 20562/27.04.2007.

Actiunile SC UNITEH SA sunt nominative, emise in forma dematerializata si detinute astfel (la data de 31.12.2018):

Nr. crt.	Structura actionarilor	Procent
1.	SIF IMOBILIARE PLC loc.NICOSIA CYP	50,1978%
2.	S.I.F. BANAT-CRISANA S.A. loc. ARAD jud.ARAD	36,3283%
3.	PERSOANE FIZICE	12,0261%
4.	PERSOANE JURIDICE	1,4479%
	TOTAL	100,00%

3.2. Descrierea politicii societatii comerciale cu privire la dividende.

Precizarea dividendelor cuvenite/platite/acumulate in ultimii 3 ani si, daca este cazul, a motivelor pentru eventuala micsorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

In anul 2016, societatea a inregistrat profit net ce a fost repartizat pentru acoperirea pierderilor contabile din anii precedenti si pentru fond rezerva.

In anul 2017, societatea a inregistrat profit net ce a fost repartizat conform aprobarii AGOA pentru rezerve legale, acoperire pierdere contabila aferenta anului 2015 (diferenta), dividende si alte rezerve-surse proprii de finantare.

In anul 2017, au fost repartizate dividende brute in suma de 244.361,60 lei, respectiv 0,56 lei /actiune.

In anul 2018, societatea a inregistrat profit net ce va fi repartizat pentru fond rezerva , iar diferenta conform aprobarii AGOA.

3.3.Descrierea oricaror activitati ale societatii comerciale de achizitionare a propriilor actiuni.

Nu este cazul.

Evolutia numarului de actiuni la decembrie 2018 fata de decembrie 2017.

In cursul anului 2018 s-au vandut actiuni de catre actionarii persoane fizice si s-au rascumparat de actionarii persoane juridice: numarul total de actiuni a ramas nemodificat.

3.4. In cazul in care societatea comerciala are filiale, precizarea numarului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mama detinute de filiale.

Nu este cazul.

3.5. In cazul in care societatea comerciala a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta, prezentarea modului in care societatea comerciala isi achita obligatiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare.

Nu este cazul.

4. Conducerea societatii comerciale

4.1. Prezentarea listei administratorilor societatii comerciale si a urmatoarelor informatii pentru fiecare administrator:

Consiliul de Administratie are urmatoarea componenta in perioada 01.01.2018-08.03.2018:

- Administrare Imobiliare SA prin Ion Alexandru-Sorin - presedinte CA;
- Alexandrescu Mircea - membru - economist;
- Gavrila Florin Daniel - membru - economist.

Consiliul de Administratie are urmatoarea componenta in perioada 09.03.2018-31.12.2018:

- Administrare Imobiliare SA prin Tic-Chiliment Valentin - presedinte CA;
- Alexandrescu Mircea - membru - economist;
- Gavrila Florin Daniel - membru - economist.

b) Orice acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorul respectiv si o alta

persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator.
Nu este cazul.
Participarea administratorului la capitalul societatii comerciale.
Nu este cazul.

c) Lista persoanelor afiliate societatii comerciale:

- ADMINISTRARE IMOBILIARE SA BUCURESTI

- Vrancart S.A., Comalim S.A.

4.2.Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii comerciale.

Conducerea executiva a fost asigurata de dl. Scobercia Octavian – Director general.
Nu exista litigii sau proceduri administrative in care sa fie implicati membrii Consiliului de Administratie sau ai conducerii executive.

Din cadrul conducerii executive, directorul general nu detine actiuni la societatea UNITEH SA.

Directorul general are incheiat cu societatea un contract de mandat pana la 19.11.2021 conform prevederilor L31/1990 privind societatile comerciale, Republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

4.3.Pentru toate persoanele prevazute la 4.1. si 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani,referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului.

Nu este cazul.

5.Situatia financiar-contabila

Prezentarea unei analize a situatiei economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani, cu referire cel putin la:

a) elemente de bilant: active care reprezinta cel putin 10% din total active; numerar si alte disponibilitati lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;

b) contul de profit si pierderi; vanzari nete; venituri brute;elemente de costuri si cheltuieli cu o pondere de cel putin 20% in vanzarile nete sau in veniturile brute;provizioanele de risc si pentru diverse cheltuieli;referire la orice vanzare sau oprire a unui segment de activitate efectuata in ultimul an sau care urmeaza a se efectua in urmatorul an; dividendele declarate si platite;

c) cash flow; toate schimbarile intervenite in nivelul numerarului in cadrul activitatii de baza, investitiilor si activitatii financiare, nivelul numerarului la inceputul si la sfarsitul perioadei.

d)

Din punct de vedere al intocmirii Situatiilor financiare , societatea aplica Reglementarile contabile conform cu Directiva a IV- a CEE.

Activitatea de auditare a Situatiilor financiare a anilor 2016, 2017 si 2018 a fost realizata de JPA AUDIT&CONSULTANTA SRL.

Situatia comparativa a principalilor indicatori de bilant si din contul de profit si pierdere pe ultimii trei ani este prezentata astfel:

a) BILANT (LEI)	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Total imobilizari necorporale	375	212	712
Total imobilizari corporale	13.966.656	15.055.379	23.083.532
Imobilizari financiare	0	0	0
Total stocuri	0	0	0
Total creante	340.083	178.528	212.799
Casa si Conturi la banci	1.913.976	2.874.850	5.467.570
Total active minus datorii curente	15.993.181	17.703.690	26.044.646
Total capitaluri proprii	15.835.421	17.593.453	26.044.646
b) CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE (LEI)	**31.12.2016**	**31.12.2017**	**31.12.2018**
Cifra de afaceri neta	1.284.914	1.457.556	1.510.251
Cheltuieli de exploatare-total d.c.	1.111.135	1.222.272	1.272.238
1. Cheltuieli cu energia si apa	20.910	20.238	9.556
2. Cheltuieli cu personalul	289.611	347.880	365.091
3. Alte cheltuieli de exploatare	329.288	352.457	448.433
4. Chelt.priv.amortiz./provizion	470.751	480.713	461.436
Profitul din exploatare	178.378	324.835	250.186
Pierdere din exploatare	-	-	-
Profitul net	107.582	330.792	284.039
Pierdere neta	-	-	-

Dintre activele cu pondere de cel putin 10% din total active fac parte constructiile (52.04%) si terenurile (27.96%), iar ca element de cheltuieli cu o pondere de cel putin 20% din vanzarile nete (cifra de afaceri) fac parte cheltuielile cu personalul (24.17%) , cheltuielile cu amortizarea imobilizarilor corporale (30.55%), alte cheltuieli de exploatare (29.69%) din care ponderea o reprezinta cheltuielile privind prestatiile externe (73.65%).

Ultima reevaluare a constructiilor si a terenurilor a fost efectuata in luna decembrie 2018, conform OMF 1802/2014, de catre un evaluator independent membru ANEVAR.

c) CASH FLOW

Soldul disponibilitatilor banesti a crescut fata de inceputul anului cu suma de 2.592.720 lei, aceasta in principal ca urmare a incasarii avansului la tranzactia de vanzare-cumparare a activelor societatii.

6.Informatii referitoare la veniturile totale ale membrilor Consiliului de Administratie si ale directorului general aferente anului 2018

A) -venituri totale CA: 183.644 lei

B) -venituri totale director general:
-Scobercia Octavian remuneratie bruta: 151.976 lei.

7.Informatii referitoare la evenimente ulterioare datei bilantului incheiat la 31 decembrie 2018.

Evenimentele ulterioare datei bilantului se refera la evenimentele din perioada 01.01.2019-20.03.2019.

In conformitate cu hoatararea AGEA din 02.07.2018 privind aprobarea instrainarii imobilului in suprafata de 34.193 mp, compus din teren intravilan si constructii, mentionam ca, prevederile antecontractului de vanzare-cumparare sunt in curs de derulare, avand ca obiectiv finalizarea tranzactiei in cursul luni iulie 2019.

ANEXE: Lista persoanelor afiliate societatii comerciale.

Semnaturi

PRESEDINTE CONSILIUL DE ADMINISTRATIE ,

Administrare Imobiliare SA prin d-l Tic-Chiliment Valentin

Director general, Scobercia Octavian

Economist, Condurache Iuliana

UNITEH SA TIMISOARA
STR. CHIMISTILOR NR. 5-9
C.U.I.: RO1800966
O.R.C.:J35/805/1991
TEL/FAX: 0256222104;TEL.0256222312
E-MAIL:uniteh@sif-imobiliare.ro

Situatia societatilor afiliate si partilor legate cu care societatea a derulat tranzactii in anul 2018

Nr. crt.	Societatea	Adresa	Nr. telefon/fax, e-mail	Nume persoana de contact
1.	ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A.	Bucuresti, Calea Floreasca, nr.175, et.7, Sector 1	0759032334/0213873511 office@sif-imobiliare.ro	Andrei Eugenia
2.	VRANCART S.A.	Adjud, str. Ecaterina Teodoroiu nr. 17	office@vrancart.com	
3.	COMALIM S.A.	Arad, str. Ursului nr. 21	comalim@sif-imobliare.ro	Cosmina Ciulean

DIRECTOR GENERAL,
SCOBERCIA OCTAVIAN

ECONOMIST,
CONDURACHE IULIANA

D E C L A R A Ţ I E
în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea 82/1991

S-au întocmit situaţiile financiare semestriale la **31.12.2018** pentru:

Persoana juridică: **UNITEH SA**
Sediul social: Timisoara, str. Chimistilor, nr. 5-9
Punct lucru: Bucuresti, Calea Floreasca nr.
Nr.din Registrul Comerţului: J35/805/1991
Forma de proprietate: 34 – Societăţi comerciale pe acţiuni
Activitatea preponderentă: 6820
C.U.I: 1800966, atribut fiscal RO

Noi, Administrare Imobiliare S.A. prin reprezentant legal Valentin Tic- Chiliment în calitate de Preşedinte al Consiliului de Administraţie, Scobercia Octavian în calitate de Director general şi Ionescu Alecsandra-Madalina în calitate de Economist, am procedat la întocmirea raportărilor financiare anuale la 31.12.2018 şi declarăm că după cunoştinţele noastre, situaţiile financiare întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabil oferă o imagine corectă şi conformă cu realitatea a activelor, obligaţiilor, poziţiei financiare, contului de profit şi pierdere al societatii.

Declaram urmatoarele:

1 Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabilie aplicabile;

2 Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata;

3 Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Administrator,
Administrare Imobiliare SA
prin reprezentant legal Valentin Tic- Chiliment

Director general,
Scobercia Octavian

Economist,
Ionescu Alecsandra-Madalina

UNITEH S.A.

Situatii financiare anuale
incheiate la 31 decembrie 2018

Intocmite in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Directivele Europene, cu modificarile si completarile ulterioare

Cuprins:

Prezentarea societatii	1
Politici contabile	2
Note explicative la situatiile financiare	12

Prezentarea societatii

UNITEH SA TIMIȘOARA a fost înființată în 1966, sub denumirea de I.M.T.L.I.F. (Întreprinderea de mecanizare, transport și lucrări pentru îmbunătățiri funciare), având ca obiect de activitate execuția lucrărilor de îmbunătățiri funciare pe zona de vest a țării, precum și repararea utilajelor de construcții și mijloacelor de transport din dotare

În anul 1977, prin Decretul nr. 237/1977 privind reorganizarea întreprinderilor, societatea devine S.U.G.T.C. (Stația de Utilaj Greu pentru Transport și Construcții), având ca obiect de activitate repararea utilajelor de construcții și mijloacelor de transport, precum și prestații cu utilaje.

În anul 1991, întreprinderea a devenit SC UNITEH SA TIMIȘOARA, în baza HG nr. 258/1991, păstrând același obiect de activitate.

În conformitate cu HG nr. 1228/1990, societatea a dat în locație de gestiune secțiile și atelierele de producție pe bază de contract de locație, păstrând obiectul de activitate.

Sediul societăţii este în Timişoara, str Chimiştilor, nr 5-9.
Obiectul de activitate al societăţii este închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate - cod CAEN 6820.

UNITEH SA TIMIȘOARA, în baza titlului de proprietate seria MO7 nr. 0074 din 28.03.2000, ocupa o suprafață de teren de 50.085 mp, în Calea Chimiștilor nr. 5-9, din care suprafața construită 13.250 mp și platforme betonate și drumuri de incintă 25.850 mp.

În prezent, societatea noastră ocupă o suprafață de teren de 34.193 mp, în str. Chimiștilor, nr. 5-9, din care suprafață construită 16.898 mp și platforme betonate și drumuri de incintă 17.295 mp.

Politici, principii si metode contabile

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

Principii contabile

Principiul continuitatii activitatii

Se presupune ca Societatea isi va continua in mod normal functionarea intr-un viitor previzibil, fara a intra in imposibilitatea continuarii activitatii sau fara a-si reduce in mod semnificativ activitatea. Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principilui continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii, conducerea analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

Principiul permanentei metodelor

Societatea va aplica aceleasi reguli, metode, norme privind evaluarea, inregistrarea si prezentarea in contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurand comparabilitatea in timp a informatiilor contabile.

Principiul prudentei

La intocmirea situatiilor financiare s-a tinut seama de:

d) toate ajustarile de valoare datorate deprecierilor in valorizarea activelor;
e) toate obligatiile previzibile si pierderile potentiale care au luat nastere in cursul exercitiului financiar incheiat.

Principiul independentei exercitiului

Au fost luate in considerare toate veniturile si cheltuielile exercitiului, fara a se tine seama de data incasarii sau efectuarii platii.

Principiul intangibilitatii exercitiului

Bilantul de deschidere al exercitiului corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului precedent.

Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si pasiv

In vederea stabilirii valorii totale corespunzatoare unei pozitii din bilant s-a determinat separat valoarea fiecarui element individual de activ sau de datorie/capitaluri proprii.

Principiul necompensarii

Valorile elementelor ce reprezinta active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezinta datorii/capitaluri proprii, respectiv veniturile cu cheltuielile.

Principiul pragului de semnificatie

Elementele care au o valoare semnificativa sunt prezentate distinct in cadrul situatiilor financiare.

Principiul prevalentei economicului asupra juridicului

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

Politici contabile semnificative

e) **Continuitatea activitatii**

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

b) Moneda de raportare

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala („LEI"). Elementele incluse in aceste situatii sunt prezentate in lei romanesti.

Conversia tranzactiilor in moneda straina
Nu au existat tranzactii in moneda straina.

c) Bazele contabilitatii
Acestea sunt situatiile financiare individuale ale UNITEH SA intocmite in conformitate cu:

f) Legea contabilitatii 82/1991 (republicata 2008);
g) Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

Situatiile financiare aferente anului 2018 au fost pregatite in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014.

Situatiile financiare cuprind:

a) Bilant
b) Cont de profit si pierdere
c) Situatia modificarilor capitalului propriu
d) Situatia fluxurilor de numerar
e) Politici contabile semnificative si note explicative la situatiile financiare anuale

Inregistrarile contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in lei ("LEI") la cost istoric, cu exceptia situatiilor in care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMF 1802/2014.

Aceste situatii financiare sunt prezentate in lei ("RON") cu exceptia cazurilor in care nu este mentionata specific o alta moneda utilizata.

Situatiile financiare anexate nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdictii altele decat Romania. De asemenea, situatiile financiare nu sunt menite sa prezinte rezultatul operatiunilor si un set complet de note la situatiile financiare in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdictii altele decat Romania. De aceea, situatiile financiare anexate nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

d) Situatii comparative

Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2018 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2017. Anumite reclasificari au fost operate pentru a asigura comparabilitatea soldurilor de deschidere cu soldurile de inchidere. 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.

e) Imobilizari corporale

(i) Active proprii

Imobilizarile corporale sunt evidentiate la cost, mai putin amortizarea cumulata si pierderile din depreciere, cu exceptia terenurilor si cladirilor care sunt evidentiate la valoarea reevaluata mai putin amortizarea cumulata (vezi nota 1).

In cazul in care un mjloc fix cuprinde componente majore care au durate de viata diferite, acestea sunt contabilizate individual.

Imobilizarile in curs includ costul constructiei, al imobilizarilor corporale si orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizeaza pe perioada de timp pana cand activele relevante sunt finalizate si puse in functiune.

Cheltuielile cu intretinerea si reparatia mijloacelor fixe sunt incluse in contul de profit si pierdere pe masura ce au fost efectuate. Sunt recunoscute ca o componenta a activului investitiile efectuate la imobilizarile corporale, sub forma cheltuielilor ulterioare. Pentru a fi capitalizate trebuie sa aiba ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora si sa conduca la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial.

In costul initial al unei imobilizari corporale pot fi incluse si costurile estimate initial cu demontarea si mutarea acesteia la scoaterea din evidenta, precum si cu restaurarea amplasamentului pe care este pozitionata 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 activului imobilizat, in corespondenta cu un cont de provizioane.

Cheltuielile cu modernizarea unor active pe termen lung luate in chirie sunt capitalizate in contabilitatea locatarului si sunt amortizate pe durata contractului de chirie sau sunt recunoscute drept cheltuieli in perioada in care au fost efectuate, in functie de beneficiile economice care ar putea rezulta din modernizare. La expirarea contractului de chirie, daca aceste active au fost capitalizate ele sunt transferate locatorului (vanzare sau alt mod de cedare).

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.

(ii) Amortizarea

Mijloacele fixe sunt amortizate incepand cu luna urmatoare datei achizitiei sau data punerii in functiune, dupa caz, folosind duratele de viata utile ale mijloacelor fixe. Imobilizarile in curs si terenurile nu se amortizeaza.

Amortizarea este calculata pentru a diminua costul (mai putin valoarea reziduala) utilizand metoda liniara de amortizare pe durata de functionare a mijloacelor fixe si a componentelor lor, care sunt contabilizate separat.

Pentru activele aflate in conservare precum si pentru activele neinchiriate pe tot parcursul anului se inregistreaza ajustare la nivelul valorii amortizarii lunare.

Duratele de amortizare folosite sunt urmatoarele:

Cladiri	10-50 ani
Instalatii tehnice si masini	5-20 ani
Mobilier, aparatura birotica, altele	3-10 ani.

Cedarea si casarea

O imobilizare corporala este scoasa din evidenta la cedare sau casare, atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

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

In scopul prezentarii in contul de profit si pierdere, castigurile sau pierderile obtinute in urma casarii sau cedarii unei imobilizari corporale trebuie determinate 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, in contul de profit si pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", dupa caz.

f) Imobilizari necorporale

(i) Active proprii

Imobilizarile necorporale achizitionate de Societate sunt prezentate la cost mai putin amortizarea cumulata si pierderile de valoare.

(ii) Cheltuielile ulterioare de intretinere si reparatii

Cheltuielile ulterioare privind imobilizarile necorporale sunt capitalizate numai atunci cand sporesc beneficiile economice viitoare generate de activul la care se refera. Cheltuielile ce nu indeplinesc aceste criterii sunt recunoscute ca si cheltuiala in momentul realizarii lor.

(iii) Amortizarea

Amortizarea este recunoscuta in contul de profit si pierdere pe baza metodei liniare pe perioada de viata estimata a imobilizarii necorporale.

g) Creante comerciale si alte creante

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor minus 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. Creantele neincasabile sunt inregistrate pe cheltuieli cand sunt identificate.

h) Numerar si echivalente numerar

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar, conturi la banci si depozite bancare pe termen scurt.

Pentru situatia fluxului de numerar, numerarul si echivalentele acestuia cuprind numerar in casa, conturi la banci, depozite bancare si avansuri de trezorerie.

d) 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 salariati.

e) Pierderi de valoare

Ajustările de valoare cuprind toate corecţiile destinate să ţină seama de reducerile valorilor activelor individuale, stabilite la data bilanţului, indiferent dacă acea reducere este sau nu definitivă.

Ajustările de valoare pot fi: ajustări permanente, denumite în continuare amortizări, şi/sau ajustările provizorii, denumite în continuare ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare, în funcţie de caracterul permanent sau provizoriu al ajustării activelor.

La încheierea exerciţiului financiar, elementele de activ şi de pasiv de natura datoriilor se evaluează şi se reflectă în situaţiile financiare anuale la valoarea de intrare, pusă de acord cu rezultatele inventarierii.

Atunci când se constată pierderi de valoare pentru imobilizările financiare, trebuie făcute ajustări pentru pierderea de valoare, astfel încât acestea să fie evaluate la cea mai mică valoare atribuită acestora la data bilanţului.

f) **Capital social**

Capitalul social compus din parti sociale 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.

Societatea recunoaste modificarile la capitalul social numai dupa aprobarea lor in Adunarea Generala a Actionarilor.

Rezerve legale

Se constituie in proportie de 5% din profitul brut de la sfarsitul anului pana cand rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social varsat in conformitate cu prevederile legale.

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 exercitiului financiar urmator celui pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale.

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

g) Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita. Costurile aferente obtinerii imprumuturilor sunt inregistrate ca si cheltuieli in avans si amortizate pe perioada imprumutului atunci cand sunt semnificative.

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 preliminata la data bilantului contabil in „Sume datorate institutiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

h) Contracte de leasing

Leasing financiar

Contractele de leasing financiar, care transfera Societatii toate riscurile si beneficiile aferente mijloacelor fixe detinute in leasing, sunt capitalizate la data inceperii leasingului la valoarea de achizitie a mijloacelor fixe finantate prin leasing. Platile de leasing sunt separate intre cheltuiala cu dobanda si reducerea datoriei de leasing. Cheltuiala cu dobanda este inregistrata direct in contul de profit si pierdere.

Activele capitalizate in cadrul unui contract de leasing financiar sunt amortizate pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similare.

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 aferente unui contract de leasing operational sunt recunoscute ca si cheltuieli in contul de profit si pierdere, liniar pe perioada contractului de leasing.

Societatea nu are contracte de leasing în derulare la finele anului 2016.

i) Recunoasterea veniturilor

Vânzarea bunurilor

Veniturile din vânzarea bunurilor în cursul activităţilor curente sunt evaluate la valoarea justă a contraprestaţiei încasate sau de încasat, minus retururi, reduceri comerciale şi rabaturi pentru volum.
Veniturile sunt recunoscute atunci când există dovezi convingătoare, de regulă sub forma unui contract de vânzare executat, iar riscurile şi avantajele ce decurg din proprietatea bunurilor sunt transferate în mod semnificativ cumpărătorului, recuperarea contraprestaţiei este probabilă, costurile aferente şi retururile posibile de bunuri pot fi estimate credibil, entitatea nu mai este implicată în gestionarea bunurilor vândute, iar mărimea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil.
Reducerile comerciale primite ulterior facturării, respectiv acordate ulterior facturării, indiferent de perioada la care se referă, se evidenţiază distinct în contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terţi. În cazul în care reducerile comerciale reprezintă evenimente ulterioare datei bilantului, acestea se înregistrează la data bilantului în contul 408 << Furnizori- facturi nesosite>>, respectiv contul 418 <<Clienti –facturi de întocmit>> si se reflectă în situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea dacă sumele respective se cunosc la data bilantului.
Momentul când are loc transferul riscurilor şi beneficiilor variază în funcţie de termenii individuali din contractele de vânzare.

Prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie.
Veniturile din chirii sunt recunoscute in contul de profit si pierdere, liniar pe perioada contractului de leasing operational.

j) Rezultatul financiar

Rezultatul financiar include cheltuielile/veniturile din diferente de curs valutar, dobanda de plata pentru imprumuturi, cat si dobanda de primit pentru conturi curente la banca. Principiul separarii exercitiilor financiare este respectat pentru recunoasterea acestor tipuri de cheltuieli si venituri.

Cheltuielile cu dobanzile sunt recunoscute in contul de profit si pierdere in perioada la care se refera.

k) Instrumente financiare

Un instrument financiar reprezinta orice contract ce genereaza simultan un activ financiar pentru o entitate si o datorie financiara sau un instrument de capitaluri proprii pentru cealalta entitate.

l) Impozite si taxe

Societatea inregistreaza impozit pe profit curent in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera.

m) Estimari

Întocmirea situaţiilor financiare în conformitate cu OMF 1802/2014 cere conducerii Societăţii să facă estimări şi ipoteze care afectează valorile raportate ale activelor şi pasivelor, prezentarea activelor şi datoriilor contingente la data întocmirii situaţiilor financiare şi veniturile şi cheltuielile raportate pentru respectiva perioadă. Cu toate că aceste estimări sunt făcute de către conducerea Societăţii pe baza celor mai bune informaţii disponibile la data situaţiilor financiare, rezultatele realizate pot fi diferite de aceste estimări.

n) Erori contabile

Erorile constatate in contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente. Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni si declaratii eronate cuprinse in situatiile financiare ale entitatii pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultand din greseala de a utiliza sau de a nu utiliza informatii credibile care:

- erau disponibile la momentul la care situatiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;

- ar fi putut fi obtinute in mod rezonabil si luate in considerare la intocmirea si prezentarea acelor situatii financiare anuale.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere. Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente se efectueaza pe seama rezultatului reportat. Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corecteaza, de asemenea, pe seama rezultatului reportat. Totusi, pot fi corectate pe seama contului de profit si pierdere erorile nesemnificative.

Corectarea erorilor aferente exercitiilor financiare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor exercitii. In cazul erorilor aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Informatii comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, sunt prezentate in notele explicative.

o) Parti afiliate

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 exercitiului financiar, in cursul exercitiului financiar precedent si pana in momentul intocmirii situatiilor financiare anuale, au fost numiti doar ca rezultat al exercitarii drepturilor sale de vot;

c) este actionar sau asociat al societatii si detine singura controlul asupra majoritatii drepturilor de vot ale [actionarilor sau asociatilor], ca urmare a unui acord incheiat cu alti actionari sau asociati;

d) este actionar sau asociat al unei societati si are dreptul de a exercita o influenta dominanta asupra acelei societati, in temeiul unui contract incheiat cu entitatea in cauza sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, daca legislatia aplicabila societatii permite astfel de contracte sau clauze;

e) Societatea-mama detine puterea de a exercita sau exercita efectiv, o influenta dominanta sau control asupra Societatii;

f) este actionar sau asociat al societatii si are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere ale Societatii;

g) Societatea-mama si entitatea afiliata sunt conduse pe o baza unificata de catre Societatea-mama.

O entitate este „afiliata" unei alte entitati daca:

a) direct sau indirect, prin una sau mai multe entitati:

- **2** controleaza sau este controlata de cealalta entitate ori se afla sub controlul comun al celeilalte entitati (aceasta include societatile-mama, filialele sau filialele membre);
- **3** are un interes in respectiva entitate, care ii ofera influenta semnificativa asupra acesteia; sau
- **4** detine controlul comun asupra celeilalte entitati;

b) reprezinta o entitate asociata a celeilalte entitati;

c) reprezinta o asociere in participatie in care cealalta entitate este asociat;

d) reprezinta un membru al personalului-cheie din conducere al entitatii sau al societatii-mama a acesteia;

e) reprezinta un membru apropiat al familiei persoanei mentionate la lit. a) sau d);

f) reprezinta o entitate care este controlata, controlata in comun sau influentata semnificativ ori pentru care puterea semnificativa de vot intr-o asemenea entitate este data, direct sau indirect, de orice persoana mentionata la lit. d) sau e); sau

g) entitatea reprezinta un plan de beneficii postangajare pentru beneficiul angajatilor celeilalte entitati sau sau pentru angajatii oricarei entitati legata de o asemenea societate.

Personalul-cheie din conducere reprezinta acele persoane care au autoritatea si responsabilitatea de a planifica, conduce si controla activitatile entitatii, in mod direct sau indirect, incluzand oricare director (executiv sau altfel) al entitatii.

Membrii apropiati ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate astepta sa influenteze sau sa fie influentati de respectiva persoana in relatia lor cu entitatea si includ:

d) copiii si sotia sau partenerul de viata al persoanei respective;
e) copiii sotiei sau ai partenerului de viata al persoanei respective;
f) persoanele aflate in intretinerea persoanei respective sau a sotiei ori a partenerului de viata al acestei persoane.

p) Furnizori si alte datorii

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

Pentru datoriile exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute, eventualele diferente favorabile sau nefavorabile, care rezulta din evaluarea acestora se inregistreaza la venituri sau cheltuieli financiare, dupa caz.

Managementul riscului

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

2. Riscul valutar

Societatea are incheiate contracte de inchiriere raportate la moneda euro, astfel ca, valoarea acestora poate fluctua functie de cursul de schimb BNR euro-leu.

3. Riscul de rata a dobanzii

La 31.12.2018, societatea nu avea angajate credite bancare.

3. Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate apare din posibilitatea neonorarii obligatiilor fata de Societate de catre clienti, in conditii normale de afaceri. Pentru a controla acest risc, Societatea trebuie sa evalueze periodic solvabilitatea financiara a clientilor sai. La data prezentelor situatii financiare creantele societatii reprezinta in special creante comerciale de recuperat de la clienti. In ceea ce priveste creantele comerciale, conducerea societatii supravegheaza permanent aceasta expunere in vederea mentinerii riscului la un nivel redus.

Note explicative la situatiile financiare

1 Active imobilizate 2018

Valoare bruta

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta			
	Sold la 1 ianuarie 2018	Cresteri, transferuri	Cedari, transferuri	Sold la 31 decembrie 2018
0	1	2	3	4 = 1+2-3
Imobilizari necorporale	986	949	-	1.935
Total imobilizari necorporale	986	949	-	1.935
Terenuri	0	0	0	0
Constructii	0	0	0	0
Instal tehnice si masini	131.761	0	0	131.761
Alte instal, utilaje, mobilier	24.927	0	0	24.927
Investitii imobiliare	15.022.580	8.442.192	450.874	23.013.898
Imobilizari corporale in curs de executie	0	0	0	0

Investitii imobiliare in curs de executie	190	72.151	8.496	63.845
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17.420	0	0	17.420
Total imobilizari corporale	15.196.878	**8.514.343**	**476.790**	23.234.431
Imobilizari financiare	0	**0**	**0**	0
TOTAL	15.197.864	**8.515.292**	**476.790**	23.236.366

Ajustari de valoare

Denumirea activului imobilizat	**Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)**			
	Sold la 1 ianuarie 2018	**Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar**	**Reduceri sau Reluari**	**Sold la 31 decembrie 2018**
0	6	7	8	9 = 6+7-8
Imobilizari necorporale	774	449	-	1.223
Total imobilizari necorporale	774	449	-	1.223
Terenuri	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-
Instal tehnice si masini	122.830	6.698		129.528
Alte instal, utilaje, mobilire	18.669	3.414	-	22.083
Investitii imobiliare	-	450.874	450.874	-
Investitii imobiliare in curs de executie	-	-	-	-
Total imobilizari corporale	141.499	460.986	450.874	151.611
TOTAL	**142.273**	**461.435**	**450.874**	**152.834**

Valoarea contabilă netă a imobilizărilor la 31 decembrie 2018 se prezinta astfel:

Denumirea activului imobilizat	**Valoare contabila neta**	
	Sold la 1 ianuarie 2018	**Sold la 31 decembrie 2018**
0	10 = 1-6	11 = 5-9
Imobilizari necorporale	212	712
Total imobilizari necorporale	**212**	**712**
Terenuri	-	-

Constructii	-	-
Instalatii tehnice si masini	8.931	2.232
Alte instalatii, utilaje, mobilire	6.258	2.845
Investitii imobiliare	15.022.580	23.013.898
Imobilizari corporale in curs	-	-
Investitii imobiliare in curs de executie	190	63.845
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17.420	-
Total imobilizari corporale	**15.055.379**	**23.082.820**
Total imobilizari financiare	-	-
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	**15.055.591**	**23.083.532**

Imobilizarile corporale cuprind investitiile imobiliare -terenuri, constructii detinute in vederea inchirierii - instalatii tehnice si masini, alte instalatii, mobilier.

La 01.01.2015, potrivit Ordinului Nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale şi situațiile financiare anuale consolidate s-a efectuat reclasificarea terenurilor si a constructiilor din conturile 211-terenuri si 212-constructii in conturile *215-investitii imobiliare* pe analitice distincte: investitii imobiliare cladiri, investitii imobiliare terenuri si investitii imobiliare constructii speciale.

.

Investitii imobiliare in curs de executie

Investitiile efectuate în cursul anului 2018 sunt in cuantum de 72.151 lei, din care 8.496 lei au fost receptionate pana la finele anului.

Investitii realizate si puse in functiune in 2018

Nr. crt.	SPECIFICARE	Investitii realizate in anul 2018	Investitii puse in functiune in anul 2018	Sold investitii neterminate la 31.12.2018
I.	**INVESTITII REALIZATE .**	**72.151,26**	**8.496,41**	**63.844,93**
1.	Investitii CLADIREA A-PAVILION ADMINISTRATIV	63.844.93	-	63.844,93
2.	Investitii CLADIREA B	3.095,37	3.095,37	-
3.	Investitii CLADIREA G	978,73	978,73	-
4.	Investitii CLADIREA H	902,58	1.092,66	-
5.	Investitii CLADIREA I	3.329,65	3.329,65	-

2. Active circulante

2.1. Creante

2017

Creante	Sold la 31.12.2017	Sold la 31.12.2018	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
	0	1	2	3
Clienti si conturi asimilate (a)	389.987	436.326	191.960	244.366
Ajustari privind deprecierea creantelor-clienti (b)	(244.366)	(244.366)	-	(244.366)
Avansuri furnizori (c)	3.858	-	-	-
Alte creante comerciale	29.049	20.839	20.839	-
Total creante comerciale	**178.528**	**212.799**	**212.799**	**-**

- Clientii neincasati la 31.12.2018 sunt in suma de 436.326 lei fata de 389.987 lei la data de 31 decembrie 2017, reprezentand o crestere de 46.339 lei fata de inceputul anului.
- Clientii incerti in cuantum de 244.366 lei la data 31 decembrie 2018 au aceiasi valoare ca in 31.12.2017.
- Pentru clientii incerti cu care societatea este in litigiu, recuperarea debitelor datorate este improbabila.

Inregistrarea ajustarii privind deprecierea creantelor se poate face si in cursul exercitiului financiar doar in cazul intrarii in insolventa a partenerului.

2.2. Disponibilitati banesti

RON	2017	2018
Disponibil in cont curent	366.003	215.955
Numerar in casierie	8.847	1.615
Depozite bancare	2.500.000	5.250.000
Total	**2.874.850**	**5.467.570**

Soldul disponibilitatilor banesti a crescut fata de inceputul anului cu suma de 2.592.720 lei, aceasta ca urmare a incasarii la nivel superior a clientilor si incasarii avansului la antecontractul de vanzare-cumparare in suma de 2.332.200 lei.

3. Datorii

Datorii	Sold la 31.12.2017	Sold la 31.12.2018	Termen de exigibilitate	
			sub 1 an	1-5 ani
	0	1	2	3
Furnizori si conturi asimilate (a)	156.389	26.745	26.745	-
Avansuri incasate clienti (b)	-	2.332.200	2.332.200	-
Total datorii	**156.389**	**2.358.945**	**2.358.945**	**-**
Salarii si conturi asimilate (c)	14.147	14.213	14.213	-
Impozite si taxe	73.441	72.579	72.579	-
Alte datorii	23.285	18.659	18.659	-
Total alte datorii	**267.262**	**105.451**	**105.451**	**-**
GARANTII	236.188	260.385	260.385	-
TOTAL DATORII	**503.450**	**2.724.781**	**2.724.781**	**-**

a). Obligaţiile faţă de furnizori la 31 decembrie 2018 sunt in suma de 26.745 lei (31 decembrie 2017: 156.389 lei) si reprezintă obligaţii curente.
b). La 31 decembrie 2018 clientii creditori au avut un sold 2.332.200.
c). Datoriile cu personalul si asimilate reprezinta drepturile salariale ale lunii decembrie 2018 si au fost achitate in luna ianuarie 2019. La 31 decembrie 2017 au insumat 14.147 lei, iar la 31 decembrie 2018 au avut un sold de 14.213 lei.
d). Impozitul pe venit microintreprinderi a fost calculat conform Legii 571/2003 modificata si actualizata si HG 44/2004 modificata si actualizata si a fost achitat la termen. Suma datorata reprezinta impozitul pe venit microintreprinderi aferent trimestrului IV 2018.
e). TVA de plata aferenta lunii decembrie 2018 in valoare de 12.845 lei a fost achitata in ianuarie 2019.

f). Alte impozite si taxe reprezinta impozitul pe veniturile din salarii datorat, precum si tva neexigibila.

g). Dividendele neridicate de catre actionari au fost inregistrate la creditori diversi; dividendele neridicate la 31.12.2018 sunt in suma de 18.659 lei si provin din dividende cuvenite actionarilor pe anul 2008 si precedenti si dividende neridicate aferente anului 2017.

h). La data de 31.12.2018, societatea inregistreaza garantii incasate de la clienti in suma de 260.385 lei, in crestere fata de inceputul anului cu suma de 24.197 lei.

4. Provizioane

In anul 2018 nu au fost constituite provizioane.

5. Venituri inregistrate in avans

In anul 2018 nu au fost inregistrate venituri in avans.

6. Capital social

La 31 decembrie 2018, capitalul social al Uniteh SA Timisoara are valoarea de 1.090.900 lei fiind divizat în 436.360 actiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei. Acţiunile Societăţii sunt nominative, de valori egale, emise în formă dematerializată şi acordă drepturi egale titularilor lor. Acţiunile sunt indivizibile, iar societatea recunoaşte un reprezentant unic pentru exercitarea drepturilor rezultând dintr-o acţiune.

Acţiunile emise de Uniteh SA Timisoara sunt tranzacţionate la Bursa de Valori Bucureşti, pe piata AERO.

Evidenţa acţiunilor şi acţionarilor este ţinută de către Depozitarul Central SA Bucureşti.

Structura acţionariatului la 31 decembrie 2018 transmisa de catre Depozitarul Central sub numarul 5597/21.02.2019 este următoarea:

	Numar acţiuni	**Procent%**
SIF IMOBILIARE PLC loc.NICOSIA CYP	219.043	50,1978
S.I.F. BANAT- CRISANA S.A. loc ARAD jud. ARAD	158.522	36.3283
Pers.Fizice	52.477	12.0261
Pers.Juridice	6.318	1.4479
Total	436.360	**100**

7. Rezerve din reevaluare

La 31 decembrie 2018, rezervele din reevaluarea activelor au fost in valoare de 21.557.753 lei, fata de 13.536.829 lei la 31.12.2017, in crestere cu suma de 8.020.924 lei, in principal ca urmare a inregistrarii la 31.12.2018 a diferentelor din reevaluarea investitiilor imobiliare: constructiilor si terenurilor.

Din totalul rezervelor din reevaluare la 31.12.2018, valoarea de 12.725.903,38 lei reprezinta diferente din reevaluare la cladiri, valoarea 7.930.569,01 lei la terenuri si valoarea de 302.265,52 lei la constructii speciale.

Contul 1065 “Rezervele reprezentand surplusul realizat din rezervele din reevaluare “ a fost reclasificat in anul 2015 in contul 1175 “”Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare” conform OMFP 1802/2014, unde a fost evidentiat castigul realizat din rezervele din reevaluare.

8. Analiza rezultatului din exploatare

Indicatorul	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
1. Cifra de afaceri neta	1.457.556	1.510.251
2. Alte venituri din exploatare aferente activitatii de baza	-	-
3. Total venituri aferente activitatii de baza (1+2)	1.457.556	1.510.251
4. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (5+6)	1.205.064	1.289.288
5. Cheltuielile activitatii de baza	1.205.064	1.289.288
6. Cheltuieli indirecte de productie	-	-
7. Rezultatul brut aferent activitatii de baza (3-4)	252.492	220.963
8. Cheltuieli de desfacere	-	-
9. Alte cheltuieli de exploatate	145	13
10. Cheltuieli generale de administratie		
11. Cheltuieli cu provizioanele	17.063	-17.063
12. Alte venituri din exploatare	89.551	12.173
13. Rezultatul din exploatare (7-8-9-10-11+12) – PROFIT	**324.835**	**250.186**

Din datele prezentate mai sus, cu privire la indicatorii realizaţi în anul 2018 comparativ cu 2017, se desprind următoarele constatări :

- Cifra de afaceri a crescut cu 52.695 lei, respectiv cu 3,61%, de la 1.457.556 lei in anul 2017 la 1.510.251 lei in anul 2017. Aceasta crestere se datoreaza, in principal, cresterii veniturilor din închirieri ca urmare a renegocierii tarifului de inchiriere pe mp de suprafata inchiriata.

- Cheltuielile de exploatare au o crestere de 4.08%, de la 1.222.272 in 2018 la 1.272.238 in 2018.

La 31 decembrie 2018, Societatea a inregistrat profit din exploatare in suma de 250.186 lei, superior celui din anul 2017, cifrat la 235.284 lei (profit calculat fara influenta data veniturile aferente despagubirii din dosarul de dauna Certasig).

9. Repartizarea profitului

	2017	2018
A. PROFIT NET DE REPARTIZAT	**330.792**	**284.039**
- rezerve legale	**16.540**	**14.785**
- rezerve pentru surse proprii de finanţare	**1.096**	**-**
- dividende	**244.362**	**-**
- pierdere acoperita	**68.794**	**-**
B. PROFIT NEREPARTIZAT	-	**269.254**
C. PIERDERE REPORTATA		**-**

La data de 31 decembrie 2018, societatea inregistreaza profit net in suma de 284.039 lei (31 decembrie 2017: profit net in suma de 330.792 lei), din care s-a repartizat la rezerve legale 14.785 lei, diferenta de profit de 269.254 lei urmeaza a fi repartizat potrivit Hotararii AGA, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

10. Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie si conducere

	2017	2018
Cheltuieli cu remuneraţiile personalului	142.922	172.253
Cheltuieli cu colaboratorii- administratori persoane fizice- CA	19.200	23.812
Cheltuieli privind drepturi salariale –contract mandat director general	112.008	92.464
Cheltuieli privind partea variabila director general-contract mandat	28.466	58.741
Cheltuieli privind asigurările sociale, din care:	65.210	9.466
- cheltuieli cu pensiile	-	-
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masă)	8.540	8.355
Cheltuieli cu primele privind participarea personalului la profit	-	-
TOTAL	347.880	365.091
Număr mediu de salariati	3	4

Indemnizatia administratorilor

Cel mai înalt nivel de autoritate este reprezentat de Adunarea Generală a Acţionarilor, urmată de Consiliul de Administraţie. Preşedintele Consiliului de Administraţie este Administrare Imobiliare SA Bucuresti prin domnul Tic-Chiliment Valentin.

Pe parcursul exerciţiului financiar indemnizatia administrator persoana juridica Administrare Imobiliare SA fost in cuantum de 159.832 lei.

Nu au fost acordate avansuri şi credite directorilor şi administratorilor societăţii, cu excepţia avansurilor pentru deplasări în interesul serviciului.

Societatea nu are obligaţii contractuale legate de pensii faţă de foştii directori şi administratori ai Societăţii

11. Alte informatii

Evenimentele ulterioare datei bilantului se refera la evenimentele din perioada 01.01.2018-20.03.2018.

In conformitate cu hoatararea AGEA din 02.07.2018 privind aprobarea instrainarii imobilului in suprafata de 34.193 mp, compus din teren intravilan si constructii, mentionam ca, prevederile antecontractului de vanzare-cumparare sunt in curs de derulare, avand ca obiectiv finalizarea tranzactiei in cursul luni iulie 2019.

ADMINISTRATOR,	**INTOCMIT,**
ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A. PRIN REPREZENTANT LEGAL VALENTIN TIC - CHILIMENT	ECONOMIST, CONDURACHE IULIANA

UNITEH S.A. Timisoara

Declaratia de Guvernanta Corporativa / martie 2019

Prevederile Codului	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate
A.1. Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.	X		
A.2. Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	X		
A.3. Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	X		
A.4. Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		Partial	Se are in vedere imlementarea evaluarii anuale a Consiliului.
A.5. Procedura privind cooperarea cu Consultantul	X		

Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti			
B.1. Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.		X	Politica de tranzactii cu societatile afiliate va fi implementata in 2019.
B.2. Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.		X	In curs de solutionare.
C.1. Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	X		
D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:		Partial	Pe pagina de internet a societatii exista evidentiate sectiunile Investitori (limba romana), respectiv Investors (limba engleza).
D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare		Partial	Variantele in limba engleza sunt in curs de implementare.
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare	X		
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice	X		

D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	X		
D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni	X		
D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anularea/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker	X		
D.1.7. Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare	X		
D.2. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie pu blicate pe pagina de internet a societatii.		Partial	Politica de dividend varianta in limba engleza este in curs de implementare.
D.3. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta		Partial	Politica cu privire la prognoze varianta in limba engleza este in curs de implementare.

in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.			
D.4. O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	X		
D.5. Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		Partial	Varianta in limba engleza este in curs de implementare.
D.6. Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.		Partial	Urmeaza a se organiza intalniri/conferinte telefonice cu analisti si investitori.

UNITEH S.A.

PROPUNERE REPARTIZARE
PROFIT NET REALIZAT LA 31.12.2018

Rezultatul net al exerciţiului financiar 2018 a fost Profit in suma de 284.038,90 lei**.**

Consiliul de Administraţie propune AGOA, conform dispoziţiilor legale, repartizarea profitului net după cum urmează:

- lei -

1.	Rezerva legala	14.785,00
2.	Dividende cuvenite actionarilor	266.179,60
3.	Alte rezerve – surse proprii de finantare	3.074,30

Potrivit propunerii avansate, dividendul brut se fixează la **0,61 lei/acțiune**, ceea ce reprezintă o rată de distribuire de **93,71%** din profitul net.

Acționarii îndreptățiți să primească dividendele distribuite din profitul net realizat în exercițiul financiar 2018, sunt cei ce vor fi înregistrați în registrul consolidat al acționarilor la data de înregistrare **30.05.2019**, supusă aprobării adunării generale ordinare a acționarilor.

Consiliul de administrație propune Adunării Generale Ordinare a Acționarilor ca **data plății** dividendelor să fie stabilită la data de **18.06.2019** iar costurile aferente plății dividendelor să fie suportate de către acționari din valoarea dividendului net.

Plata dividendelor se va efectua în conformitate cu prevederile legale.

PRESEDINTELE CONSILIUL DE ADMINISTRATIE

Administrare Imobiliare SA, prin d-l Tic-Chiliment Valentin

HOTARARILE ADUNARII GENERALE ORDINARE
A ACTIONARILOR DIN DATA DE 22.04.2019

Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor **UNITEH SA** cu sediul in Timisoara, str. Chimistilor nr. 5-9, Jud. Timis, cu un capital social subscris si varsat de 1.090.900 lei, inregistrata la O.R.C. sub nr. J35/805/1991, avand CUI RO1800966, intrunita statutar si legal in data de 22.04.2019, la adresa din Bucuresti (sect. 1), Calea Floreasca, nr. 175, etaj 7, cu participarea directa si prin reprezenatnt a actionarilor ce detin un numar de 385.537 actiuni dintr-un numar total de 436.360 actiuni, cu 385.537 voturi valabil exprimate dintr-un numar total de 436.360 voturi cu drept de vot adica 88,35% din capitalul social cu drept de vot, cu cvorumul si cu majoritatea necesara prevazuta de lege si de actul constitutiv al societatii consemnate in procesul verbal incheiat cu ocazia lucrarilor Adunarii Generale Ordinara a Actionarilor, fiind indeplinite conditiile de validitate legale si statutare, hotaraste:

HOTARAREA NR. 1

Art. 1 Se aproba situatiile financiare aferente exercitiului financiar 2018 in baza discutiilor, a raportului administratorilor si a raportului auditorului financiar, cu 100% voturi pentru, 0% voturi impotriva si 0% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate.

HOTARAREA NR. 2

Art. 1. Se aproba repartizarea profitului net in suma de 284.038,90 lei pentru exercitiul financiar 2018 conform propunerii Consiliului de administratie, astfel: rezerve legale in suma de 14.785 lei, dividende in suma de 266.179,60 lei si alte rezerve – surse proprii de finantare in suma de 3.074,30 lei, cu 100% voturi pentru, 0% voturi impotriva si 0% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate.
Art. 2. Se aproba dividendul brut/actiune de 0,61 lei precum şi modalitatea de plata a dividendelor conform prevederilor legale, cu 100% voturi pentru, 0% voturi impotriva si 0% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate. Se aproba suportarea costurilor aferente platii dividendelor de catre actionarii societatii din valoarea dividendului net cu 100% voturi pentru, 0% voturi impotriva si 0% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate. Se aproba data de 18 iunie 2019 ca data platii dividendelor conform art. 178 din Regulamentul nr. 5/2018, cu 100% voturi pentru, 0% voturi impotriva si 0% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate.

HOTARAREA NR. 3

Art. 1. Se aproba descarcarea de gestiune a administratorilor pentru exercitiul financiar 2018, cu 100% voturi pentru, 0% voturi impotriva si 0% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate.

HOTARAREA NR. 4

Art. 1. Se aproba bugetul de venituri pentru anul 2019, cu 100% voturi pentru, 0% voturi impotriva si 0% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate.

HOTARAREA NR. 5

Art. 1. Se aproba remuneratia fixa cuvenita membrilor Consiliului de administratie pentru exercitiul financiar 2019, astfel :

- pentru administratorii persoane fizice o remuneratie lunara in cuantum de 600 lei net / administrator, cu 100% voturi pentru, 0% voturi impotriva si 0% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate.
- pentru administratorul persoana juridica o remuneratie lunara in cuantum de 19.200 lei +tva, cu 98,41% voturi pentru, 0% voturi impotriva si 1,59% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate.

HOTARAREA NR. 6

Art. 1. Se aproba limitele generale ale remuneratiilor suplimentare ale administratorilor la maxim 0,3%/an din valoarea activului net al societatii la 31.12.2018 pentru exercitiul in curs, cu 98,41% voturi pentru, 0% voturi impotriva si 1,59% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate.

Se aproba limita generala a remuneratiei directorului la maxim 150.000 lei pentru exercitiul in curs, cu 98,41% voturi pentru, 0% voturi impotriva si 1,59% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate.

HOTARAREA NR. 7

Art. 1. Se aproba mandatarea d-nei Androulla Siaxiate sa semneze actele aditionale la contractele de administrare din partea societatii, cu 99,86% voturi pentru, 0,14% voturi impotriva si 0% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate.

HOTARAREA NR. 8

Art. 1. Se aproba prelungirea mandatului auditorului financiar JPA AUDIT & CONSULTANTA SRL cu sediul in Bucuresti, bld. Mircea Voda 35, bl. M27, etaj 3, sector 3, avand CUI 14863621 si J40/8639/06.09.2002, reprezentata legal de Toma Florin - Administrator, pentru o perioada de 1 an (pentru exercitiul financiar 2019) precum si mandatarea Presedintelui C.A./Directorului General pentru incheierea contractului de audit, cu 100% voturi pentru, 0% voturi impotriva si 0% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate.

HOTARAREA NR. 9

Art. 1. Se aproba prescrierea dreptului de a solicita plata dividendelor neridicate timp de 3 ani de la data exigibilitatii lor, in cuantum de 10.586 lei si inregistrarea lor conform reglementarilor aplicabile, cu 100% voturi pentru, 0% voturi impotriva si 0% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate.

HOTARAREA NR. 10

Art. 1. Se aproba data de : (i) 30 Mai 2019 ca data de inregistrare si (ii) 29 mai 2019 ca ex-data in conformitate cu prevederile art. 86 alin. (1) din Legea nr. 24/2017, cu 100% voturi pentru, 0% voturi impotriva si 0% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate.

HOTARAREA NR. 11

Art. 1. Se aproba imputernicirea Presedintelui C.A. de a semna hotararile A.G.O.A. precum si toate documentele necesare punerii in aplicare a prezentelor hotarari, cu 100% voturi pentru, 0% voturi impotriva si 0% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate. Se aproba mandatarea d-lui Octavian Scobercia (cu posibilitate de substituire) pentru efectuarea demersurilor necesare in vederea publicarii și inregistrarii hotarârilor A.G.O.A. la O.R.C., Monitorul Oficial, etc., cu 100% voturi pentru, 0% voturi impotriva si 0% abtineri, din totalul de 385.537 voturi exprimate.

Prezenta hotarare a fost adoptata si redactata azi, 22.04.2019, la Bucuresti.

Presedinte de sedinta
ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A.
prin reprezentant permanent
Tic – Chiliment Valentin _____

Secretar de sedinta
Maslea Loredana _____

JPA Romania
19 MAR. 2019
Nr. INTRARE IEȘIRE 2019/616

UNITEH S.A.
Str. Chimistilor, nr. 5-9
Timisoara

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către acționarii UNITEH S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

Opinia cu rezerve

Am auditat situațiile financiare individuale ale societății UNITEH *S.A.* („societatea"), care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2018 si contul de rezultate, situația modificărilor capitalurilor proprii aferente exercițiului încheiat la data respectiva, si notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.

Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2018 se identifica astfel:

Activ net/Total capitaluri proprii	26.044.646 lei
Profit net	284.039 lei

In opinia noastră, cu excepția aspectelor prezentate in cadrul paragrafului „Baza opiniei cu rezerve", situațiile financiare anexate prezinta fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiara a societății la data de 31 decembrie 2018, si performanta sa financiara aferente exercițiului încheiat la data respectiva, in conformitate cu Legea contabilității nr.82/1991 republicata, cu prevederile cuprinse in OMFP nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale si situațiile financiare anuale consolidate, împreuna cu modificările ulterioare.

Baza pentru opinia cu rezerve

In cadrul A.G.E.A. din data de 2.07.2018 s-a aprobat vânzarea si încheierea unui pre-contract de vânzare-cumpărare pentru clădirea aflata in exploatarea societății pentru activitatea sa de baza. Acest eveniment indica existenta unei incertitudini semnificative cu privire la abilitatea societății de a-si continua activitatea prezenta fără principalul activ prin care își realizează obiectul de activitate, punând sub semnul întrebării continuitatea activității in viitorul previzibil. Evenimentul din cursul anului 2018 este prezentat in cadrul notei la situațiile financiare intitulata „Alte informații".

Am desfășurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA), *Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (in cele ce urmează „Regulamentul")* si Legea nr.162/2017 („Legea"). Responsabilitățile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in secțiunea *Responsabilitățile auditorului intr-un audit al situațiilor financiare* din raportul nostru. Suntem

independenți fata de societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice relevante pentru auditul situațiilor financiare din Romania si ne-am îndeplinit celelalte responsabilități etice, conform acestor cerințe. Credem ca probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastră.

Aspectele cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situațiilor financiare individuale din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situațiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora si nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte.

Aspectele principale care au fost luate in considerare au fost:

Aspectul cheie/risc	*Răspunsul la riscul estimat*
Recunoașterea veniturilor. Societatea are venituri in primul rând din activitatea de închiriere spatii. Aceasta solicita o analiza a momentului când venitul se înregistrează si a perioadei corecte la care acesta se refera.	Procedurile noastre de audit asupra evaluării, existentei si completitudinii portofoliului de active listate au inclus, fără a fi limitate la: • proceduri analitice privind evoluția veniturilor pe categorii • teste eșantion asupra contractelor cu clienții
Evaluarea investițiilor imobiliare Am identificat evaluarea investițiilor imobiliare ca un aspect cheie al auditului nostru datorita semnificației in cadrul situațiilor financiare. Toate investițiile imobiliare ale societății sunt înregistrate la valoare reevaluata pe baza unui raport de evaluare realizat de către un evaluator independent.	Procedurile noastre de audit asupra evaluării, existentei si completitudinii portofoliului de active listate au inclus, fără a fi limitate la: • obținerea unei înțelegeri in ceea ce privește procesul de evaluare si al evaluatorului • verificarea acurateței aritmetice a calculelor

Alte informații – Raportul Administratorilor

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea si prezentarea raportului administratorilor in conformitate cu cerințele OMFP nr 1802/2014 Reglementari contabile privind situațiile financiare anuale individuale si situațiile financiare anuale consolidate, care sa nu conțină denaturări semnificative si pentru acel control intern pe care conducerea îl considera necesar pentru a permite întocmirea raportului administratorilor care sa nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă si aceste alte informații si cu excepția cazului in care se menționează explicit in raportul nostru, nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018, responsabilitatea noastră este sa citim acele alte informații si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost întocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale si situațiile financiare anuale consolidate.

In baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate in cursul auditului situațiilor financiare, in opinia noastră:

a) In raportul administratorilor nu am identificat informații care sa nu fie consecvente, in toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate in situațiile financiare individuale anexate.

b) Raportul administratorilor identificat mai sus include, in toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr 1802/2014 (reglementari contabile privind situațiile financiare anuale individuale si situațiile financiare anuale consolidate).

In plus, in baza cunoștințelor si înțelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobândite in cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2018, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturări semnificative in Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

Conducerea este responsabila pentru întocmirea si prezentarea fidela a situațiilor financiare in conformitate cu reglementările menționate mai sus si pentru acel control intern pe care conducerea îl considera necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.

In întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabila pentru aprecierea capacității societății de a-si continua activitatea, prezentând, daca este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității si utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului in care conducerea fie intenționează sa lichideze societatea sau sa oprească operațiunile, fie nu are nici alta alternative realista in afara acestora.

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al societății.

Responsabilitățile auditorului intr-un audit al situațiilor financiare

Obiectivele noastre constau in obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura in care situațiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabila reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului ca un audit desfășurat in conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturările pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulate, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam raționamentul profesional si menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situațiilor financiare, cauzata fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri si obținem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false si evitarea controlului intern.

- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al societății.

- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimărilor contabile si al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere

- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității si determinam, pe baza probelor de audit obținute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea societății de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atenția in raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentări sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina societatea sa nu își mai desfășoare activitatea in baza principiului continuității activității.

- Evaluam prezentarea, structura si conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, si măsura in care situațiile financiare reflecta tranzacțiile si evenimentele de baza într-o maniera care realizează prezentarea fidela.

Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație ca am respectat cerințele etice relevante privind independenta si ca le-am comunicat toate relațiile si alte aspect despre care s-ar putea presupune, in mod rezonabil, ca ne afectează independenta si, acolo unde este cazul, masurile de protecție aferente.

Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curenta si care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspect in raportul auditorului, cu excepția cazului in care legile sau reglementările interzic prezentarea publica a aspectului sau a cazului in care, in circumstanțe extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizează in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale si de reglementare

Am fost numiți de Adunarea Generala a Acționarilor/Asociaților la data de 26 aprilie 2018 sa auditam situațiile financiare ale UNITEH S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 Decembrie 2018. Durata totala a angajamentului nostru este de 1 an, acoperind exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018.

Confirmam ca:

- In desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independenta fata de entitatea auditată.

Nu am furnizat pentru Societate **serviciile non audit** interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

19 martie 2019

In numele
JPA Audit și Consultanta S.R.L.
Auditor înregistrat C.A.F.R. nr. 319

Florin Toma
Auditor înregistrat C.A.F.R. 1747

Bifati numai dacă este cazul :	
	☐ Mari Contribuabili care depun bilanţul la Bucuresti
	☐ Sucursala
	☐ GIE - grupuri de interes economic
	☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

S1005_F10.0 04.02.2019 Tip situaţie financiară : UU

(•) An ( ) Semestru Anul 2018

Suma de control 1.090.900

Entitatea UNITEH SA

Adresa

Judeţ: Timis | Sector: | Localitate: TIMISOARA

Strada: CHIMISTILOR | Nr.: 5-9 | Bloc: | Scara: | Ap.: | Telefon: 0256222104

Număr din registrul comerţului: J35 805 1991 | Cod unic de inregistrare: 18009966

Forma de proprietate

34--Societati pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

(•) **Situatii financiare anuale** (entitaţi al căror exerciţiu financiar coincide cu anul calendaristic)

( ) **Raportări anuale**

( ) **Entităţi mijlocii, mari si entităţi de interes public**

( ) **Entităţi mici**

(•) **Microentităţi**

☐ **Entităţi de interes public** ?

☐ 1. entităţile care au optat pentru un **exerciţiu financiar diferit de anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilităţii nr. 82/1991*

☐ 2. persoanele juridice aflate în **lichidare**, *potrivit legii*

☐ 3. subunităţile deschise în România de **societăţi rezidente** în state aparţinând Spaţiului Economic European

Situaţiile financiare anuale simplificate încheiate la 31.12.2018 de către entităţile prevazute la pct.9 alin.(2) din Reglementarile contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificarile şi completarile ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic
F10 - BILANT PRESCURTAT
F20 - CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ŞI PIERDERE
F30 - DATE INFORMATIVE
F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total	26.044.646
Capital subscris	1.090.900
Profit/ pierdere	284.039

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele: ADMINISTRARE IMOBILIARE prin VALENTIN TIC CHILIMENT

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele: IONESCU ALECSANDRA MADALINA

Calitatea: 13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

Entitatea **are obligaţia legală** de auditare a situatiilor financiare anuale? (•) DA ( ) NU

Entitatea **a optat voluntar** pentru auditarea situatiilor financiare anuale? ( ) DA (•) NU

Situatiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii ☒

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit: JPA AUDIT&CONSULTANTA SRL

Nr.de inregistrare in Registrul CAFR: 319

CIF/ CUI: 14863621

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2018

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMFP nr.10/ 03.01.19	Nr. rd.	Sold la: 01.01.2018	Sold la: 31.12.2018
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094+208-280-290)	01	01	212	712
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935)	02	02	15.055.379	23.082.820
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+266+267* - 296*)	03	03		
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (**rd. 01 + 02 + 03**)	04	04	15.055.591	23.083.532
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428)	05	05		
II.CREANŢE *1)* (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element) 1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496+5187)	06	06a (301)	178.528	212.799
2. Creanţe reprezentând dividende repartizate în cursul exerciţiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	178.528	212.799
III. INVESTIŢII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+din ct.508+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ŞI CONTURI LA BĂNCI (din ct. 508 + ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	2.874.850	5.467.570
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (**rd. 05 + 06 + 07 + 08**)	11	09	3.053.378	5.680.369
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	5.612	5.526
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	13	11	5.612	5.526
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+473***+509+5186+519)	15	13	410.276	2.724.781
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	2.648.099	2.961.114
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	17.703.690	26.044.646
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+473***+509+5186+519)	18	16	93.174	
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17	17.063	
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	615	
1. Subvenţii pentru investiţii (ct. 475), **(rd.20+21)**	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (**rd.23+24**)	24	22	615	
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (ct. 472*)	25	23	615	

Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienţi (ct. 478) **(rd.26+27)**	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ŞI REZERVE				
I. CAPITAL (**rd. 30+31+32+33+34**)	31	29	1.090.900	1.090.900
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	1.090.900	1.090.900
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naţionale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	13.536.829	21.557.753
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	286.385	302.266
Acţiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câştiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) SOLD C (ct. 117)	43	41	2.365.087	2.824.473
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIŢIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	330.792	284.039
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	16.540	14.785
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	17.593.453	26.044.646
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) *2)*	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	17.593.453	26.044.646

Suma de control F10 : 280314105 / 473816571

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.
**) Solduri debitoare ale conturilor respective.
***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Sumele înscrise la acest rând şi preluate din contul 267 reprezintă creanţele aferente contractelor de leasing financiar şi altor contracte asimilate, precum şi alte creanţe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.
2) Se va completa de către entităţile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanţelor publice şi al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea şi actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului şi a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările şi completările ulterioare

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE prin VALENTIN TIC CHILIMENT

Semnătura _____

Formular VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

IONESCU ALECSANDRA MADALINA

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ŞI PIERDERE

Cod 20

la data de 31.12.2018

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exerciţiul financiar	
		2017	2018
A	B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766***)	01	1.457.556	1.510.251
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741**** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	02	122.965	61.668
3. Costul materiilor prime şi al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	03	1.648	2.340
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645+646)	04	347.880	365.091
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 786)	05	496.864	444.373
6. Alte cheltuieli***** (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652+ 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 667 + 666+ 668)	06	375.890	460.434
7. Impozite (ct.691 + 695 + 698)	07	27.447	15.642
8. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIŢIULUI FINANCIAR:			
- Profit (**rd.01+02-03-04-05-06-07**)	08	330.792	284.039
- Pierdere (**rd.03+04+05+06+07-01-02**)	09	0	0

Suma de control F20 : 6304880 / 473816571

*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.
**) Rd. 01 - Se înscriu veniturile din subvenţii de exploatare aferente cifrei de afaceri.
***) Rd. 01 - Venituri din dobânzi înregistrate de entităţile radiate din Registrul general şi care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 766).
****) Rd. 02 - Se înscriu veniturile din subvenţii de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.
*****) Rd. 06 - Se înscriu şi cheltuielile cu dobânzile de refinanţare înregistrate de entităţile radiate din Registrul general şi care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666).

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE prin VALENTIN TIC CHILIMENT

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

IONESCU ALECSANDRA MADALINA

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura _____

Formular VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE

Cod 30

la data de 31.12.2018

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMFP nr.10/ 03.01.19	Nr. rd.	Nr.unitati	Sume
A		B	1	2
Unitaţi care au inregistrat profit	01	01	1	284.039
Unitaţi care au inregistrat pierdere	02	02		
Unitaţi care nu au inregistrat nici profit nici pierdere	03	03		

II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante – total **(rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)**	04	04			
Furnizori restanţi – total **(rd. 06 la 08)**	05	05			
- peste 30 de zile	06	06			
- peste 90 de zile	07	07			
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total**(rd.10 la 14)**	09	09			
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10			
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuţia pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditori	16	16			
Impozite, contributii si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			

III. Numar mediu de salariati		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2
Numar mediu de salariati	20	19	3	4
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	8	8

IV. Redevenţe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenţii încasate şi creanţe restante		Nr. rd.	Sume (lei)
A		B	1
Redevenţe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:	22	21	
- redevenţe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat	23	22	
Redevenţă minieră plătită la bugetul de stat	24	23	

Redevenţă petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24	
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri *1)*	26	25	
Venituri brute din **servicii** plătite către **persoane nerezidente**, din care:	27	26	
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27	
Venituri brute din **servicii** plătite către **persoane nerezidente** din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28	
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29	
Subvenţii încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30	
- subvenţii încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31	
- subvenţii aferente veniturilor, din care:	33	32	
- subvenţii pentru stimularea ocupării forţei de muncă **)*	34	33	
Creanţe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale şi/sau în actele normative în vigoare, din care:	35	34	
- creanţe restante de la entităţi din sectorul majoritar sau integral de stat	36	35	
- creanţe restante de la entităţi din sectorul privat	37	36	

V. Tichete acordate salariaţilor		**Nr. rd.**	**Sume (lei)**
A		**B**	**1**
Contravaloarea tichetelor acordate salariaţilor	38	37	8.355
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, altii decat salariatii	39	37a (302)	

VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		**Nr. rd.**	**31.12.2017**	**31.12.2018**
A		**B**	**1**	**2**
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	40	38		
- dupa surse de finantare (rd. 40+41)	41	39	0	0
- din fonduri publice	42	40		
- din fonduri private	43	41		
- dupa natura cheltuielilor (rd. 43+44)	44	42	0	0
- cheltuieli curente	45	43		
- cheltuieli de capital	46	44		

VII. Cheltuieli de inovare *)**		**Nr. rd.**	**31.12.2017**	**31.12.2018**
A		**B**	**1**	**2**
Cheltuieli de inovare	47	45		

VIII. Alte informaţii		**Nr. rd.**	**31.12.2017**	**31.12.2018**
A		**B**	**1**	**2**
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094)	48	46		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093)	49	47	17.420	
Imobilizări financiare, în sume brute **(rd. 49+54)**	50	48		
Acţiuni deţinute la entităţile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate şi obligaţiuni, în sume brute **(rd. 50+51+52+53)**	51	49		
- acţiuni necotate emise de rezidenti	52	50		
- părţi sociale emise de rezidenti	53	51		
- actiuni si parti sociale emise de nerezidenti,din care:	54	52		
- detineri de cel putin 10%	55	52a (303)		

- obligatiuni emise de nerezidenti	56	53		
Creanţe imobilizate, în sume brute **(rd. 55+56)**	57	54		
- creanţe imobilizate în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute (din ct. 267)	58	55		
- creanţe imobilizate în valută (din ct. 267)	59	56		
Creanţe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor şi pentru prestări de servicii acordate furnizorilor şi alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	60	57	393.845	436.326
- creanţe comerciale în relatia cu nerezidenţii, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor şi pentru prestări de servicii acordate furnizorilor nerezidenţi şi alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	61	58		
Creanţe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	62	59	103.589	51.969
Creanţe în legătură cu personalul şi conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	63	60		
Creanţe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale şi bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382 + 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , **(rd.62 la 66)**	64	61	29.049	20.839
- creante in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	65	62	3.537	15.784
- creante fiscale in legatura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	66	63	25.512	5.055
- subventii de incasat(ct.445)	67	64		
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	68	65		
- alte creante in legatura cu bugetul statului(ct.4482)	69	66		
Creantele entitatii in relatiile cu entitatile afiliate(ct.451)	70	67		
Creanţe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale şi bugetul statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431 + din ct.436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	71	68		
Alte creanţe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), **(rd.70 la 72)**	72	69	5.612	5.526
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	73	70		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	74	71	5.612	5.526
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii şi nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	75	72		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	76	73		
- de la nerezidenti	77	74		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	78	75		
Investiţii pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), **(rd.77 la 80)**	79	76		

- acţiuni necotate emise de rezidenti	80	77		
- părţi sociale emise de rezidenti	81	78		
- actiuni emise de nerezidenti	82	79		
- obligatiuni emise de nerezidenti	83	80		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	84	81		
Casa în lei şi în valută **(rd.83+84)**	85	82	8.847	1.615
- în lei (ct. 5311)	86	83	8.847	1.615
- în valută (ct. 5314)	87	84		
Conturi curente la bănci în lei şi în valută **(rd.86+88)**	88	85	366.003	215.955
- în lei (ct. 5121), din care:	89	86	366.003	215.955
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	90	87		
- în valută (ct. 5124), din care:	91	88		
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	92	89		
Alte conturi curente la bănci şi acreditive, **(rd.91+92)**	93	90		
- sume în curs de decontare, acreditive şi alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + 5125 + 5411)	94	91		
- sume în curs de decontare şi acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	95	92		
Datorii **(rd. 94+97+100+101+104+106+108+109+114 +115+118+124)**	96	93	504.065	2.724.781
Credite bancare externe pe termen scurt (ct.5193+5194 +5195), **(rd .95+96)**	97	94		
- în lei	98	95		
- în valută	99	96		
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625) **(rd.98+99)**	100	97		
- în lei	101	98		
- în valută	102	99		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	103	100		
Alte împrumuturi şi dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) **(rd. 102+103)**	104	101		
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	105	102		
- în valută	106	103		
Alte împrumuturi şi datorii asimilate (ct. 167), din care:	107	104	236.188	260.385
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	108	105		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienţi şi alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	109	106	156.389	2.358.945
- datorii comerciale în relatia cu nerezidenţii, avansuri primite de la clienţi nerezidenţi şi alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	110	107		
Datorii în legătură cu personalul şi conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	111	108	14.147	14.213
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale şi bugetul statului (ct. 431 + 436+437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) **(rd.110 la 113)**	112	109	73.441	72.579
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	113	110	12.416	11.927

- datorii fiscale in legatura cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	114	111	61.025	60.652
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	115	112		
- alte datorii in legatura cu bugetul statului (ct.4481)	116	113		
Datoriile entitatii in relatiile cu entitatile afiliate (ct.451)	117	114		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	118	115		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	119	116		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	120	117		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509) **(rd.119 la 123)**	121	118	23.900	18.659
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)	122	119		8.073
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) *2)* (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	123	120	23.900	10.586
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	124	121		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	125	122		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienţi (ct. 478)	126	123		
Dobânzi de plătit (ct. 5186)	127	124		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	128	125		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	129	126	1.090.900	1.090.900
- acţiuni cotate *3)*	130	127	1.090.900	1.090.900
- acţiuni necotate *4)*	131	128		
- părţi sociale	132	129		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	133	130	547.607	547.607
Brevete si licente (din ct.205)	134	131		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		**Nr. rd.**	**31.12.2017**	**31.12.2018**
A		**B**	**1**	**2**
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	135	132		
X. Informaţii privind bunurile din domeniul public al statului		**Nr. rd.**	**31.12.2017**	**31.12.2018**
A		**B**	**1**	**2**
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	136	133		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	137	134		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	138	135		
XI. Informaţii privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		**Nr. rd.**	**31.12.2017**	**31.12.2018**
A		**B**	**1**	**2**
Valoarea contabilă netă a bunurilor *5)*	139	136		

XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2017		31.12.2018	
			Suma (lei)	% 6)	Suma (lei)	% 6)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 6), (rd. 138 +141+145 la 148)	140	137	1.090.900	X	1.090.900	X
- deţinut de instituţii publice, **(rd. 139+140)**	141	138				
- deţinut de instituţii publice de subord. centrală	142	139				
- deţinut de instituţii publice de subord. locală	143	140				
- deţinut de societăţile cu capital de stat, din care:	144	141				
- cu capital integral de stat	145	142				
- cu capital majoritar de stat	146	143				
- cu capital minoritar de stat	147	144				
- deţinut de regii autonome	148	145				
- deţinut de societăţi cu capital privat	149	146	157.120	14,40	412.100	37,78
- deţinut de persoane fizice	150	147	386.173	35,40	131.193	12,03
- deţinut de alte entităţi	151	148	547.607	50,20	547.607	50,20

		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2017	2018
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exerciţiului financiar de către companiile naţionale, societăţile naţionale, societăţile şi regiile autonome, din care:	152	149		
- către instituţii publice centrale;	153	150		
- către instituţii publice locale;	154	151		
- către alţi acţionari la care statul/unităţile administrativ teritoriale/instituţiile publice deţin direct/indirect acţiuni sau participaţii indiferent de ponderea acestora.	155	152		

		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2017	2018
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, virate în perioada de raportare din profitul companiilor naţionale, societăţilor naţionale, societăţilor şi al regiilor autonome, din care:	156	153		
- dividende/vărsăminte din profitul exerciţiului financiar al anului precedent, din care virate:	157	154		
- către instituţii publice centrale;	158	155		
- către instituţii publice locale;	159	156		
- către alţi acţionari la care statul/ unităţile administrativ teritoriale /instituţiile publice deţin direct/indirect acţiuni sau participaţii indiferent de ponderea acestora.	160	157		
- dividende/vărsăminte din profitul exerciţiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	161	158		
- către instituţii publice centrale;	162	159		

- către instituţii publice locale;	163	160		
- către alţi acţionari la care statul/ unităţile administrativ teritoriale /instituţiile publice deţin direct/indirect acţiuni sau participaţii indiferent de ponderea acestora.	164	161		
XV. Repartizari interimare de dividende potrivit Legii nr.163/ 2018		**Nr. rd.**	**Sume (lei)**	
A		**B**	2017	2018
- dividendele interimare repartizate *7)*	165	161a (304)		

XVI. Creanţe preluate prin cesionare de la persoane juridice ***)**		**Nr. rd.**	**Sume (lei)**	
A		**B**	**2017**	**2018**
Creanţe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	166	162		
- creanţe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	167	163		
Creanţe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziţie), din care:	168	164		
- creanţe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	169	165		

XVII. Venituri obţinute din activităţi agricole ****)**		**Nr. rd.**	**Sume (lei)**	
A		**B**	**2017**	**2018**
Venituri obţinute din activităţi agricole	170	166		

XVIII. Situatia veniturilor si cheltuielilor		**Nr. rd.**	**Sume (lei)**	
A		**B**	**31.12.2017**	**31.12.2018**
1. Cifra de afaceri netă (**rd. 168+169-170+171+172**)	171	167	1.457.556	1.510.251
Producţia vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	172	168	1.458.697	1.510.251
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	173	169		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	174	170	1.141	
Venituri din dobânzi înregistrate de entităţile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.766) *8)*	175	171		
Venituri din subvenţii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	176	172		
2. Venituri aferente costului producţiei în curs de execuţie (ct.711+712)				
Sold C	177	173		
Sold D	178	174		
3. Venituri din producţia de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	179	175		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	180	176		7.681
5. Venituri din producţia de investiţii imobiliare (ct. 725)	181	177		
6. Venituri din subvenţii de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 +7417 + 7419)	182	178		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	183	179	89.551	4.492
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	184	180		
-din care, venituri din subvenţii pentru investiţii (ct. 7584)	185	181		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 167+173-174+175+176+177+178+179)	186	182	1.547.107	1.522.424
8. a) Cheltuieli cu materiile prime şi materialele consumabile (ct.601+602)	187	183	1.648	2.340

Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	188	184	3.186	2.445
b) Alte cheltuieli externe (cu energie şi apă)(ct.605)	189	185	20.238	9.556
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	190	186		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	191	187		
9. Cheltuieli cu personalul (**rd. 189+190**)	192	188	347.880	365.091
a) Salarii şi indemnizaţii 9) (ct.641+642+643+644)	193	189	282.670	355.625
b) Cheltuieli privind asigurările şi protecţia socială (ct.645+646)	194	190	65.210	9.466
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale şi necorporale (**rd. 192-193**)	195	191	480.713	461.436
a.1) Cheltuiel (ct.6811+6813+6817)	196	192	484.692	463.327
a.2) Venituri (ct.7813)	197	193	3.979	1.891
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (**rd. 195-196**)	198	194	-913	0
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	199	195	4.097	0
b.2) Venituri (ct.754+7814)	200	196	5.010	0
11. Alte cheltuieli de exploatare (**rd. 198 la 204**)	201	197	352.457	448.433
11.1. Cheltuieli privind prestaţiile externe (ct.611+612+613+614+615+621 +622+623+624+625+626+627+628)	202	198	231.005	330.257
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe şi vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri şi contribuţii datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586)	203	199	113.626	118.163
11.3. Cheltuieli cu protecţia mediului înconjurător (ct. 652)	204	200		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	205	201	7.681	
11.5. Cheltuieli privind calamităţile şi alte evenimente similare (ct. 6587)	206	202		
11.6. Alte cheltuieli (ct. 651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	207	203	145	13
Cheltuieli cu dobânzile de refinanţare înregistrate de entităţile radiate din Registrul general şi care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666) 8)	208	204		
Ajustări privind provizioanele (**rd. 206-207**)	209	205	17.063	-17.063
- Cheltuieli (ct.6812)	210	206	17.063	
- Venituri (ct.7812)	211	207		17.063
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 183 la 186 - 187+188+191+194+197+205)	212	208	1.222.272	1.272.238
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (**rd. 182-208**)	213	209	324.835	250.186
- Pierdere (**rd. 208-182**)	214	210	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	215	211		
- din care, veniturile obţinute de la entităţile afiliate	216	212		
13. Venituri din dobânzi (ct.766) 8)	217	213	33.414	49.495
- din care, veniturile obţinute de la entităţile afiliate	218	214		
14. Venituri din subvenţii de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	219	215		
15. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)	220	216		
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	221	217		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 211 + 213 + 215 + 216)	222	218	33.414	49.495
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare şi investiţiile financiare deţinute ca active circulante (**rd. 220 - 221**)	223	219		

- Cheltuieli (ct.686)	224	220		
- Venituri (ct.786)	225	221		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666) 8)	226	222		
- din care, cheltuielile în relaţia cu entităţile afiliate	227	223		
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	228	224	10	
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (**rd. 219+ 222 +224**)	229	225	10	
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (**rd. 218 - 225**)	230	226	33.404	49.495
- Pierdere (**rd. 225 - 218**)	231	227	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 182+218)	232	228	1.580.521	1.571.919
CHELTUIELI TOTALE (rd. 208+225)	233	229	1.222.282	1.272.238
18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (**rd. 228-229**)	234	230	358.239	299.681
- Pierdere (**rd. 229-228**)	235	231	0	0
19. Impozitul pe profit (ct. 691)	236	232	13.800	
20. Impozitul specific unor activitati (ct. 695)	237	233		
21. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	238	234	13.647	15.642
22. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIŢIULUI FINANCIAR:				
- Profit (**rd. 230-231-232-233-234**)	239	235	330.792	284.039
- Pierdere (**rd. 231+232+233+234-230**)	240	236	0	0

Suma de control F30 : 41285056 / 473816571

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE prin VALENTIN TIC CHILIMENT

Semnatura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

IONESCU ALECSANDRA MADALINA

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnatura _____

Formular VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

*) Subvenţii pentru stimularea ocupării forţei de muncă (transferuri de la bugetul statului către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenţilor instituţiilor de învăţământ, stimularea şomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de şomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată şomeri în vârsta de peste 45 ani, şomeri întreţinători unici de familie sau şomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condiţiile pentru a solicita pensia anticipată parţială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situaţii prevăzute prin legislaţia în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru şomaj şi stimularea ocupării forţei de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică şi inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanţei Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea ştiinţifică şi dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările şi completările ulterioare. Cheltuielile se vor completa conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European şi a Consiliului privind producţia şi dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul ştiinţei şi al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European şi a Consiliului privind producţia şi dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul ştiinţei şi al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entităţile reglementate şi supravegheate de Banca Naţională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societăţile reclasificate în sectorul administraţiei publice şi instituţiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populaţiei.

*****) Pentru creanţele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât şi costul lor de achiziţie.
Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) şi d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare.

******) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European şi al Consiliului de stabilire a unor norme privind plăţile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune şi de modificare a anexei X la regulamentul menţionat, '(1) ... veniturile obţinute din activităţile agricole sunt veniturile care au fost obţinute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menţionat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploataţiei sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) şi din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum şi orice ajutor naţional acordat pentru activităţi agricole, cu excepţia plăţilor directe naţionale complementare în temeiul articolelor 18 şi 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.
Veniturile obţinute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploataţiei sunt considerate venituri din activităţi agricole cu condiţia ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului şi ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.
Orice alte venituri sunt considerate venituri din activităţi neagricole.
(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor şi impozitelor aferente. ...'.

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, păşuni, fâneţe etc.) şi aferente spaţiilor comerciale (terase etc.) aparţinând proprietarilor privaţi sau unor unităţi ale administraţiei publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).
2) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice şi persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituţiile publice (instituţiile statului)' nu se vor înscrie subvenţiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.
3) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăţilor, care sunt negociabile şi tranzacţionate, potrivit legii.
4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăţilor, care nu sunt tranzacţionate.
5) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanţelor publice şi al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea şi actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului şi a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările şi completările ulterioare.
6) La secţiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 141 - 151 în col. 2 şi col. 4 entităţile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deţinut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 140.
7) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea şi completarea Legii contabilităţii nr. 82/1991, modificarea şi completarea Legii societăţilor nr. 31/1990, precum şi modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea şi funcţionarea cooperaţiei. Nu se raportează dividendele prezentate la rd. 152.
8) Conturi de repartizat după natura conturilor respective.
9) La rd.193 se cuprind şi drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislaţiei muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 'Cheltuieli cu colaboratorii', analitic 'Colaboratori persoane fizice'.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE
la data de 31.12.2018

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01				X	
Alte imobilizari	02	986	949		X	1.935
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	03				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	04				X	
TOTAL (**rd. 01 la 04**)	05	986	949		X	1.935
II.Imobilizari corporale						
Terenuri	06				X	
Constructii	07					
Instalatii tehnice si masini	08	131.761				131.761
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	24.927				24.927
Investitii imobiliare	10	15.022.580	8.442.192	450.874		23.013.898
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13					
Investitii imobiliare in curs de executie	14	190	72.151	8.496		63.845
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15	17.420		17.420		0
TOTAL (**rd. 06 la 15**)	16	15.196.878	8.514.343	476.790		23.234.431
III.Imobilizari financiare	17				X	
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (**rd.05+16+17**)	18	15.197.864	8.515.292	476.790		23.236.366

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Alte imobilizari	20	774	449		1.223
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	21				
TOTAL (**rd.19+20+21**)	22	774	449		1.223
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	23				
Constructii	24				
Instalatii tehnice si masini	25	122.830	6.698		129.528
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	18.669	3.414		22.083
Investitii imobiliare	27	0	450.874	450.874	0
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (**rd.23 la 29**)	30	141.499	460.986	450.874	151.611
AMORTIZARI - TOTAL (**rd.22 +30**)	31	142.273	461.435	450.874	152.834

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	32				
Alte imobilizari	33				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	34				
TOTAL (rd.32 la 34)	35				
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	36				
Constructii	37				
Instalatii tehnice si masini	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	39				
Investitii imobiliare	40	0	1.891	1.891	0
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	41				
Active biologice productive	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	44				
TOTAL (rd. 36 la 44)	45	0	1.891	1.891	0
III.Imobilizari financiare	46				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (**rd.35+45+46**)	47	0	1.891	1.891	0

Suma de control F40 : 145912530 / 473816571

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE prin VALENTIN TIC CHILIMENT

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

IONESCU ALECSANDRA MADALINA

Calitatea

13--ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura _____

Formular VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

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

Atentie ! Selectati mai intâi tipul entitătii (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Conturi microentitati | 1011 SC(+)F10S.R31 | OK

1	(ultimul rand sau nr.cr. rand necompletat)	
Nr.cr.	**Cont**	**Suma**
1		

-

+ Salt