

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE

Elemente de imobilizari	Sold 31.12.2019	Cresteri	Reduceri	Sold 31.12.2020
IMOBILIZARI NECORPORALE				
Imobilizari necorporale -val bruta	1.952.633			1.952.633
Imobilizari necorporale -amortizari	1.949.575	1.371		1.950.946
Val contabila neta	3.058			1.687
IMOBILIZARI CORPORALE				
Inst th si masini -val bruta	43.272.682	70.272		43.342.954
Alte inst, utilaje , mobilier - val bruta	63.108.249			63.108.249
Invest imobiliare- val bruta	428.967.320			428.967.320
Imob in curs	624.596	131.278		755.874
Avansuri pt imob corp	522.326	143.050		665.376
Imob corporale - val bruta	536.495.173		0	536.839.773
Inst th si masini -amortizari	41.537.559	236.583		41.774.142
Alte inst, utilaje , mobilier - amortizari	33.729.549	3.504.548		37.234.097
Invest imobiliare- amortizari	83.733.704	15.921.010		99.654.714
Imob corporale - amortizari	159.000.812			178.662.953
Val contabila neta	377.494.361		0	358.176.820
IMOBILIZARI FINANCIARE				
Valoare contabila	5.979.121	2.897.552	434.765	8.441.908
Sold bilantier imobilizari	383.476.540			366.620.415

Societatea calculeaza si inregistreaza amortizarea activelor imobilizate folosind metoda liniara. Conform reglementarilor legale contabile, cladirile ce fac obiectul inchirierilor, respectiv toate cele trei cladiri : USC Bucuresti, USC Brasov si Parcare Bucuresti, sunt inregistrate in grupa „Investitii imobiliare”.

La 31 Decembrie 2020 societatea nu are datorii garantate cu activele imobilizate proprii .

In exercitiul financiar incheiat, nu au fost efectuate reevaluari ale mijloacelor fixe in scopul determinarii valorii de piata si inregistrarii in contabilitatea societatii .

In cursul anului 2020 nu s-au inregistrat intrari de mijloace fixe achizitionate in leasing .

Imobilizarile corporale au fost amortizate liniar , cu exceptia terenurilor care nu se amortizeaza. Duratele de amortizare liniara ,aferente imobilizarilor corporale sunt cuprinse intre 2 -40 ani, cu respectarea Legii 15/1994 cu privire la amortizarea capitalului imobilizat in active corporale si necorporale

O sinteza a duratelor de amortizare utilizate pentru imobilizarile corporale se regaseste in tabelul de mai jos :

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

cod	Categorie imobilizari corporale	durata
1.5.1.	Constructii pentru afaceri.	40
1.7.3.	Alte constructii pentru transportul energiei electrice	16
2.1.15.	Masini, utilaje si instalatii pentru industria poligrafica	8
2.1.16.3.3	- baterii de acumuloare; instalatii de compensare a puterii reactive;	8
2.1.17.3.	Ventilatoare, aeroterme si microcentrale termice murale sau de pardoseli, în afara de:	6
2.1.17.3.1	- aparate de climatizare.	4
2.1.17.7.	Alte masini, utilaje si instalatii	8
2.1.22.5.3	- echipamente digitale de telecomunicatii si instalatii aferente (electroalimentare, climatizare).	5
2.1.22.6.4	- receptoare telefonie mobila.	2
2.1.24.2.	Masini, utilaje si instalatii de salubritate si îngrijirea spatiilor verzi.	6
2.2.5.2.	Alte aparate si instalatii pentru masurarea marimilor analitice	8
2.2.9.	Calculatoare electronice si echipamente periferice. Masini si aparate de casa, control si facturat.	2
2.3.2.1.1.	Autoturisme	4
2.3.6.3.1.	Ascensoare de materiale si persoane	5
2.3.6.8.	Alte utilaje, instalatii si echipamente de transportat si de ridicat	8
3.1.1.	Mobilier (inclusiv mobilierul comercial si hotelier), în afara de:	9
3.1.5.	Aparate electrocasnice;	4
3.2.1.	Masini de scris, aparate de copiat si multiplicat, aparate de proiectie	4
3.2.2.	Aparate de telecomunicatii pentru birou:	3
3.3.2.	Unitati de depozitare valori si purtatori de date	16
3.3.5.	Sisteme pentru identificare si controlul accesului .	8

Administrator
Antonescu Bogdan



Director contabil - functie externalizata,
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 2. PROVIZIOANE

Cont	Denumire	Sold 2019	Cresteri	Reduceri	Sold 2020
1511	Provizioane pentru litigii	28.674.800	541.600		29.216.400
1518	Alte provizioane	95.627	94.921	95.627	94.921
TOTAL		28.770.427	636.521	95.627	29.311.321

S-a actualizat provizionul pentru litigii la valoarea actualizata conform curs EUR la 31.12.2020 .
In contul 1518 s-au constituit provizioane pentru serviciile de audit precum si pentru concediile de odihna neefectuate .

Administrator ,
Antonescu Bogdan



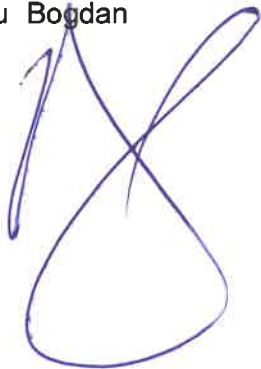
Director contabil - functie externalizata,
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL



NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

La 31 decembrie 2020 societatea a înregistrat un profit contabil în suma de **5.017.053** lei.
Profitul se constituie în resursa financiară aflată la dispoziția societății, în vederea derulării lucrărilor de reparații și amenajări necesare bunei desfășurări a activității.

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director contabil - funcție externalizată,
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Nr	Denumire indicator	Exercitiul financiar	
		Precedent	Curent
1	Cifra de afaceri neta	59.129.153,00	56.776.081,00
2	Costul bun vandute si serv prestate (3+4+5)	43.537.759,00	39.351.911,00
3	Chelt activitatii de baza	43.537.759,00	39.351.911,00
4	Chelt activ auxiliare		
5	Chelt indirecte de productie		
6	Rezultat brut aferent CA neta (1-2)	15.591.394,00	17.424.170,00
7	Cheltuieli de desfacere		
8	Chelt generale de administratie	11.091.315,00	9.738.713,00
9	Alte venit din exploatare	1.756.174,00	501.432,00
10	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	6.256.253,00	8.186.889,00

Cheltuielile aferente activitatii de exploatare au fost prezentate si grupate tinand cont de specificul activitatii de baza a societatii - inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

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

Cheltuielile generale de administratie cuprind cheltuieli organizationale generale , nelegate in mod direct de derularea activitatilor operationale (inchiriere, exploatarea/administrarea bunurilor destinate inchirierii)

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

Cifra de afaceri realizata in lei a scazut cu 3.97 % fata de anul precedent, rezultatul din exploatare a crescut de la 6.256.256 lei la 8.186.889 lei .

Cifra de afaceri a scazut in principal prin nerealizarea veniturilor din chirii, datorita inchiderii unor magazine mici, sau a reducerii unor chirii, tinand cont de situatia economica generala care include si scaderea vanzarilor.

Cheltuielile din exploatare au fost in anul 2020 in suma de 49.090.624 lei .

In cadrul cheltuielilor de exploatare , ponderea cheltuielilor cu amortizarea este de 49.05 % (19.66 mil lei)

Veniturile din exploatare au fost in suma de 57.277.513 lei .

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director contabil - functie externalizata,
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 5. SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI DATORIILOR

CREANTE

Elemente de creanta	Sold	Exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
Creante comerciale	9.387.463	9.387.463	
Creante personal	28.270	28.270	
Creante fata de bugete stat	1.951.649	1.951.649	
Alte creante	3.395.968	3.395.968	
Total creante	14.763.350	14.763.350	0

Creante comerciale : soldul este compus din clienti : 13.726.376 , lei clienti incerti si in litigiu 6.528.784 lei, clienti – facturi de intocmit 1.781.218 lei precum si din avansuri acordate furnizorilor de servicii in suma de 818.334 lei . Suma evidentiata in Clienti facturi de intocmit reprezinta chirii aferente anului 2020 dar pentru care, conform contractelor incheiate, calculatia respectiv facturarea se realizeaza in anul urmator.

La 31 decembrie 2020 exista in sold provizioane pentru deprecierea creantelor-clienti in suma de 13.467.249 lei.

Valorile nete cuprinse in cadrul „Alte creante” reprezinta debitori diversi in suma neta de 3.221.074 lei si alte creante in suma de 174.890 lei

La 31.12.2020 Societatea inregistreaza debitori diversi in valoare de 54.690.628 lei. In componenta debitorilor diversi se regasesc cheltuieli juridice recuperabile de catre societate conform acordului pentru finantarea cheltuielilor juridice . Sumele brute aferente sumelor nete intregistrate, reprezentand cheltuieli cu litigiile, sunt in valoare de 26.258.408 lei”

DATORII

Elemente de datorii	Sold	Exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
Datorii comerciale	2.515.615	2.515.615	
Avansuri clienti	39.889	39.889	
Datorii fata de personal	197.268	197.268	
Datorii catre buget stat	1.445.981	1.445.981	
Garantii clienti	3.014.208	3.014.208	
Alte datorii	503.654	503.654	
Total creante	7.716.615	7.716.615	0

Datoriile comerciale sunt constituite din soldurile furnizorilor interni de bunuri si servicii necesare desfasurarii activitatilor curente ale societatii in suma de 1.814.696 lei si furnizori de imobilizari in sold de 29.221 lei , sold furnizori facturi nesosite 671.697 lei la care se adauga avansuri de la clienti in suma de 39.889 lei .

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Datoriile fata de personalul societatii se compun din salarii si indemnizatii datorate in sold de 127.569 lei , retributii neridicate in suma de 69.698 lei .

Datorii catre bugetul de stat, sold la 31.12.2020 : 1.445.981 lei , reprezentand obligatiile curente ale societatii cu termen de plata in data de 25 a lunii urmatoare . Societatea a achitat in cursul anului 2020 toate datoriile reprezentand debite esalonate si suspendate , efectuand plati catre buget in lunile noiembrie si decembrie 2020 in suma totala de 14.575.626 lei , pentru a putea beneficia de prevederile ordonantei 69/ 2020 referitoare la anulara majorarilor aflate in sold dar si pentru anulara celor aferente debitelor suspendate , neinstitute pana la finele anului 2020 . Urmare a acestor operatiuni, societatea inregistreaza la data de 31.12.2020 **numai debite curente fata de bugetele statului .**

Dividende de plata : 444.981 lei – reprezinta dividende nete neridicate de catre actionari, in principal persoane fizice, aferente anilor 2009 si precedenti

La capitolul alte datorii au fost raportate creditorii diversi in suma de 58.674 lei

La 31.12.2020 societatea nu are in derulare contracte de leasing . De asemenea, nu exista in derulare facilitati de credit bancar .

Au mai fost prezentate in contul 167 sume constituite ca garantii aferente contractelor de inchiriere, in suma de 3.296.470 lei precum si alte garantii in suma de 202.133 lei

Datorii si creante in relatie cu partile afiliate, sunt prezentate la nota 10

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director contabil - functie externalizata,
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL



NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

Situațiile financiare anuale au fost întocmite pe baza înregistrărilor contabile efectuate în conformitate cu Reglementările Contabile conforme cu directivele europene și prevederile Legii Contabilității nr. 82/1991, precum și în conformitate cu prevederile cuprinse în OMFP nr.1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale

Conform OMFP nr. 1802/2014, art.9, pct.4, Unirea Shopping Center SA se încadrează în grupa entităților mijlocii și mari, depășind limitele a cel puțin două din cele trei criterii (le depășește pe toate cele trei):

- a) Totalul activelor : 4.000.000 EUR
- b) Cifra de afaceri netă: 8.000.000 EUR
- c) Numărul mediu de salariați în cursul exercitiului financiar: 50

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

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

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

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

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

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

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

Datele exercitiului financiar 2020 au fost prezentate în comparație cu cele din exercitiul financiar anterior 2019.

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

Societatea plătește contribuții pentru asigurări sociale, de sănătate și ajutor de șomaj conform nivelurilor stabilite prin lege și aflate în vigoare în cursul anului, calculate pe baza salariilor brute.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Valoarea acestor contribuții este înregistrată în contul de profit și pierdere în aceeași perioadă cu cheltuielile salariale aferente.

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

Imobilizarile corporale

Imobilizarile corporale reprezintă active care:

- sunt deținute de o societate pentru a fi folosite în prestarea de servicii, producția de bunuri, la închirierea către terți sau în scopuri administrative
- sunt utilizate pe o perioadă mai mare de 1 an

Imobilizarile corporale cuprind: terenuri, construcții, instalații tehnice, mijloace de transport și mașini, echipamente tehnologice, mobilier, avansuri și imobilizări corporale în curs de execuție. Imobilizarile corporale se înregistrează ca active la costul de achiziție. Costul de achiziție este egal cu prețul de cumpărare.

Pentru toate imobilizarile corporale se calculează și înregistrează amortizare conform duratelor de utilizare stabilite prin HG 2139/2004. Societatea amortizează imobilizarile corporale utilizând metoda de calcul liniară.

Investitiile sunt amortizate din momentul punerii în funcțiune.

Periodic, de obicei la sfârșitul unui exercițiu, societatea realizează reevaluarea imobilizărilor corporale, urmând ca acestea să fie înregistrate la valoarea justă, pe baza reevaluării, în conformitate cu reglementările legale în acest scop, care țin seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și prețul de piață. Valoarea justă a imobilizărilor este stabilită pe baza evaluării efectuate de evaluatori autorizați.

Metoda de reevaluare este cea bazată pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizarea calculată este eliminată din valoarea brută a activului (evaluarea este făcută la valoarea de piață).

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

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

Rezervele din reevaluarea imobilizărilor corporale constituite în cadrul contului 105, au fost capitalizate prin transferul direct în rezerve, în contul 1065, atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat, respectiv la scoaterea din evidență a activului pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare sau pe măsura utilizării (amortizării) activului de către societate.

Conform reglementărilor actuale, aceste rezerve reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare, se află înregistrate începând din anul 2015, în contul 1175 „Rezultat reportat reprezentând surplusul realizat din rezervele din reevaluare”.

Investitiile efectuate la imobilizarile corporale sub forma cheltuielilor ulterioare trebuie să aibă ca efect îmbunătățirea parametrilor tehnici inițiali ai acestora și să conducă la obținerea de beneficii economice viitoare. Obținerea de beneficii se poate realiza fie direct prin creșterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de întreținere și funcționare.

În cazul clădirilor, investițiile efectuate trebuie să asigure protecția valorilor umane și materiale și îmbunătățirea gradului de confort și ambiant sau reabilitarea și modernizarea acestora.

Cheltuielile care se fac la imobilizarile corporale ce au ca scop restabilirea stării inițiale sunt considerate cheltuieli de reparații.

Elementele de imobilizări corporale care se casează sau sunt retrase din funcțiune sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

pierdere rezultată dintr-o asemenea operațiune se determină ca diferență dintre suma obținută și valoarea contabilă netă și este inclusă în rezultatul de exploatare al perioadei.

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

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

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

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

Imobilizarile în curs

Reprezintă investiții neterminate executate în regie proprie sau în antrepriză.

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

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

Imobilizarile necorporale

Imobilizarile necorporale sunt active nemonetare, identificabile și fără suport material, deținute pentru scopul utilizării în procesul producției sau al prestării de servicii, sau pentru a fi închiriate terților sau a fi utilizate în scopuri administrative.

Un activ necorporal este înregistrat și recunoscut în bilanț, dacă:

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

Imobilizarile necorporale cuprind: cheltuieli de constituire; cheltuieli de dezvoltare; concesiuni, brevete, mărci comerciale cu excepția celor create intern de societate; alte imobilizări necorporale; avansuri și imobilizări necorporale în curs.

Imobilizarile necorporale sunt înregistrate la cost de achiziție și supuse amortizării folosind metoda linară, pe durata de viață utilă, între 1 și 3 ani, perioada maximă prevăzută legal fiind de 5 ani. În cazul în care se considera necesar, valoare contabilă a fiecărei imobilizări necorporale se revizuieste anual.

Imobilizarile financiare

Imobilizarile financiare cuprind: acțiuni deținute la entități afiliate; împrumuturi acordate entităților afiliate; interese de participare; împrumuturi acordate entităților afiliate; alte împrumuturi.

Imobilizările financiare sunt înregistrate în contabilitate la cost istoric. Dacă valoarea realizabilă este mai mică decât valoarea istorică, se ajustează cu valoarea deprecierii.

Contractele de leasing

Activele preluate în leasing sunt prezentate ca datorii la valoarea netă.

Cheltuielile financiare cu dobândă și cheltuielile sau veniturile cu diferențele de curs se recunosc direct în contul de profit și pierdere.

Datoria cu principalul din fiecare contract de leasing este reevaluată la sfârșitul fiecărei luni funcție de cursul publicat de BNR.

Stocuri

Stocurile sunt active circulante de natura:

- marfurilor/bunurilor deținute spre a fi vândute
- marfuri/bunuri în curs de producție

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

- materii prime/materiale si alte consumabile care urmeaza a fi utilizate in procesul de productie, prestarea de servicii sau uzul intern administrativ

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

Stocurile sunt înregistrate la costul lor de achiziție.

Costul de achiziție al stocurilor cuprinde următoarele elemente:

- prețul de cumpărare,
- taxe de import și alte taxe, cu excepția acelor pe care societatea le poate recupera de la autoritățile fiscale,
- costuri de transport și manipulare,
- alte costuri care pot fi atribuite direct achiziției de produse finite, materiale și servicii.

Nu se includ în costul stocurilor:

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

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

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

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

Creantele

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

Subvenții

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

Numerar și asimilate

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

Elementele monetare exprimate în valută sunt raportate utilizându-se cursul de închidere comunicat de Banca Națională a României (BNR). Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, au fost înregistrate la venituri sau cheltuieli, după caz. Cursul de schimb comunicat de BNR pentru sfârșitul exercitiului financiar 2018 a fost: 1 EUR = 4.6639 lei.

Recunoașterea veniturilor și cheltuielilor

Veniturile și cheltuielile sunt evidențiate potrivit contabilității de angajamente.

Active si datorii contingente

Activele angajate nu sunt recunoscute in situatiile financiare, dar sunt prezentate in note, atunci cand o intrare de beneficii este probabila.

Datoriile contingente (angajamentele) nu sunt recunoscute in situatiile financiare, ele fiind prezentate in note, atunci cand o iesire de resurse este probabila intr-un interval previzibil.

Provizioane

Provizionul este o datorie cu valoare si exigibilitate incerta.

Provizionul este recunoscut atunci cand:

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

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

Relatiile cu entitatile afiliate

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

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

Impozitul pe profit

Societatea calculeaza si înregistrează impozitul pe profit pe baza prevederilor Codului Fiscal și a normelor metodologice de aplicare a acestuia. Cota de impozitare în anul 2017 a fost de 16%. Impozitul amânat rezultat în urma aplicării facilității fiscale sub forma deducerii unei amortizări suplimentare de 20% din valoarea imobilizărilor corporale achiziționate a fost transferat, conform OMF 1802/2014 , valabil la data respectiva, in provizioane pentru impozite.

Participarea la profit

Repartizarea profitului sub forma dividendelor catre actionari sau a participarii la profitul realizat pentru salariati propusa dupa data bilantului contabil, nu este considerata obligatie în bilanțul exercitiului curent.

Managementul riscului financiar

1. Riscul de credit - societatea nu are credite in derulare la data de 31.12.2020
2. Riscul valutar

Riscul valutar este riscul fluctuarii incasarilor datorita fluctuatiei cursului valutar.

Pentru evitarea influentelor negative legate de instabilitatea economica, societatea incheie contractele de inchiriere in EUR. Datoriile de baza ale societatii avand la baza contracte raportate tot la EUR, societatea se va confrunta cu un risc valutar minim.

Profitul societatii poate fi afectat de fluctuatiile de curs, ca urmare a reevaluarii datoriilor in valuta, prin recunoasterea diferentelor nefavorabile de curs pe cheltuielile fiecarui exercitiu.

3. Riscul privind rata dobanzii

Riscul ratei dobanzii este riscul ca fluxurile de trezorerie sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii. Dobanda aferenta creditelor contractate de societate are o componenta variabila legata atat de EURIBOR cat si de ROBOR.

Riscul de lichiditate

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Riscul de lichiditate este riscul ca societatea sa intampine dificultati in atragerea lichiditatilor necesare acoperii datoriilor asumate.

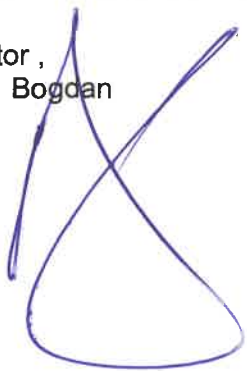
Societatea este preocupata permanent de instituirea diverselor masuri menite a asigura un flux normal de lichiditati. In activitatea de baza, contractele de inchiriere prevad o clauza de constituire a unei garantii de buna executie. Cu privire la recuperarea diferitelor debite, societatea se preocupa de rezolvarea litigiilor..

Pentru realizarea investitiilor menite sa acopere anumite aspecte legate de riscul mediului economic, atragerea de finantari de la banci a fost o prioritate. Insa, pe fondul unei imagini deteriorate de anumite probleme legate de actionariat, atragerea finantarilor nu a fost posibila, fapt ce a dus la realizarea investitiilor din fonduri proprii. Pe termen scurt , acest fapt a creat probleme de lichiditate, care insa nu vor mai exista dupa punerea in functiune a investitiilor, care de altfel vor aduce si venituri suplimentare.

4. Riscul privind mediul economic

In cazul societatii Unirea Shopping Center SA, acest risc se refera la competitorii de pe piata imobiliara de tip mall si la scaderea consumului. Locatiile magazinelor detinute de societate ocupa pozitii cheie atat in Bucuresti cat si Brasov, fiind un avantaj in comparatie cu alte mall-uri. In aceste conditii, conducerea societatii se preocupa de oferirea unor facilitati si servicii la nivelul cerintelor pietii, pentru atragerea clientilor noi si mentinerea clientilor traditionali. In acest sens, conducerea societatii a procedat la realizarea de investitii. Scaderea consumului ramane insa un risc pe care societatea USC nu il poate controla sau imbunatati.

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director contabil - functie externalizata,
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 7. CAPITAL SOCIAL, ACTIUNI

Capital social

La 31 Decembrie 2020, capitalul social subscris si varsat este de 6.873.475 lei și cuprinde 2.977.488 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei/ acțiune.

Structura actionariatului	Nr. Actiuni	% in capital
THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA	2.208.328	80.3207
S.I.F. MUNTENIA	297.841	10.8330
Presoane juridice	41.408	1.5061
Persoane fizice	201.813	7.3403
TOTAL ACTIUNI	2.749.390	100 %

Rezultatul pe acțiune Calculele rezultatului pe acțiune sunt bazate pe următoarele informații:

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
Profitul / Pierderea neta al anului	5.367.441	5.017.053
Numărul de acțiuni	2.749.390	2.749.390
Rezultatul pe acțiune de bază – RON	1.95 lei	1.82 lei

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director contabil - functie externalizata,
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

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

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

La data de 20.11.2017 a avut loc AGOA prin care s-a redus numarul de membri la 3 persoane .

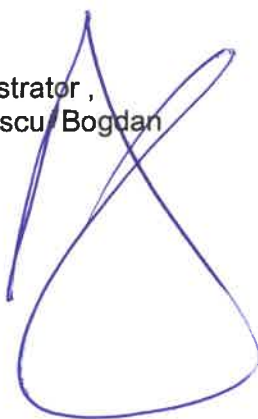
Numarul salariatilor la 31 decembrie 2020 a fost de 34 persoane, fata de 67 pers. la 31 decembrie 2019. Managementul societatii este , in momentul de fata integral externalizat.

Cheltuielile salariale inregistrate in anul 2020 au fost:

- | | |
|--|---------------|
| - salarii brute | 2.236.156 lei |
| - cheltuielile cu asigurarile sociale si protectia sociala | 61.027 lei |

La 31.12.2020 societatea nu are restante la plata contributiilor privind asigurarile sociale si protectia sociala.

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director contabil - functie externalizata,
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL



NOTA 9. INDICATORI ECONOMICO – FINANCIARI

Indicatori	2019	2020
Active curente	21.274.900	27.327.860
Obligatii curente	21.328.770	7.716.615
Lichiditatea curenta	1,00	3,54
Active curente	21.274.900	27.327.860
Obligatii curente	21.328.770	7.716.615
Stocuri	0	0
Lichiditatea imediata	1,00	3,54
Capital imprumutat	343.333	0
Capital propriu	332.628.574	353.324.122
Grad de indatorare	0,001	0,000
Cifra afaceri	59.129.153	56.776.081
Active imobilizate	394.655.476	366.620.415
Viteza rot activ imob	0,150	0,155
Cifra afaceri	59.129.153	56.776.081
Active totale	405.433.490	393.948.275
Viteza rot activ tot	0,146	0,144
Profit	5.367.441	5.017.053
Cifra afaceri	59.129.153	56.776.081
Rata profit	0,09	0,09

Administrator ,
 Antonescu Bogdan



Director contabil - functie externalizata,
 Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL



NOTA 10. TRANZACTII CU PARTI AFILIATE

Tranzacțiile realizate cu entitățile afiliate în anul 2020, au fost următoarele:

ADASPED PRESTARI COMERT SRL

Rulaj 2020 clienti : 4241,05 lei (din operatiuni de inchiriere) . Sold 2020 : 5300,39 lei

ASTRA NOVA SECURITY SA

Rulaj 2020 clienti : 0 lei . Sold 2020 : 67.294,13 lei

DELTA VENTURE S.P.V SRL

Rulaj 2020 clienti : 10.953,61 lei (din operatiuni de inchiriere) . Sold 2020 : 36.591,07 lei

BAUMEISTER UTILAJE ECHIPAMENTE SI ACCESORII

Rulaj 2020 clienti : 0 lei . Sold 2020 : 43.207,34 lei

BAUMEISTER UTILAJE EDILITARE

Rulaj 2020 clienti : 0 lei . Sold 2020 : 9009,7 lei

EPSILON ESTATE PROVIDER

Rulaj 2020 clienti : 0 lei . Sold 2020 : 19.856,52 lei

MEGACONSTRUCT SA

Rulaj 2020 furnizori : 530.476,61 lei (refacturari utilitati) . Sold 2020 : 168.869,90 lei

Rulaj 2020 clienti : 539.910,75 lei (din operatiuni de inchiriere) Sold 2020 : 37.570,29 lei

Sold 2020 cont 267 : 8.441.908 ,30 (creante imobilizate)

THE NOVA GRUP INVESTMENT ROMANIA SA

Rulaj 2020 furnizori : 1.329.704,45 lei (servicii prestate) Sold 31.12.2020 : 127.588,26 lei

Rulaj 2020 clienti : 39.853,11 lei (din operatiuni de inchiriere) Sold 31.12.2020 : 0 lei

TNG REAL ESTATE MANAGEMENT SRL

Rulaj 2020 clienti : 5397,23 lei (din operatiuni de inchiriere) Sold 31.12.2020 : 8724.27 lei

GAMA TRADE SPV SRL

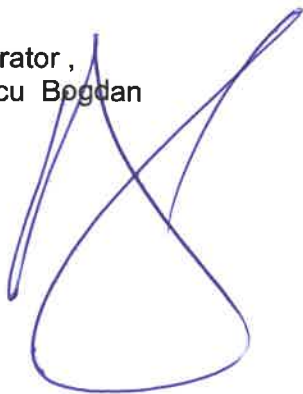
Rulaj 2020 clienti : 0 lei (din operatiuni de inchiriere) Sold 31.12.2020 : 3662,48 lei

THE NOVA GRUP INVESTMENT BV SA

Rulaj 2020 ct 461.TNG : 11.586.652 lei (cheltuieli juridice facturate)

Rulaj 2020 ct 461.02 : 14.671.756 lei (cheltuieli juridice nefacturate)

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director contabil - functie externalizata,
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 11 ELEMENTE DE CALCUL AL IMPOZITULUI PE PROFIT

Pentru anul 2020 , societatea a constituit un impozit pe profit corespunzator rezultatului obtinut, a carui calculatie este prezentata, in mod sintetic, mai jos :

Total venituri : 60.049.050 lei

Total cheltuieli : 55.031.997 lei

Rezultat contabil : 5.017.053lei

(+) Cheltuieli nedeductibile : 12.627.635 lei , din care : provizioane 9.005.600 lei si impozit profit 3.419.750 lei

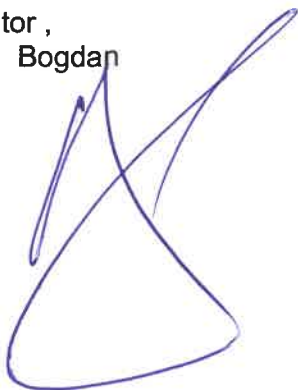
(-) Venituri neimpozabile : 1.672.541 lei (reluari provizioane)

(+) Elemente similare veniturilor : 5.401.285 lei

(=) Rezultat fiscal : 21.373.432 lei

Impozit profit : 3.419.750 lei

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director contabil - functie externalizata,
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL



NOTA 12 ALTE INFORMATII

UNIREA SHOPPING CENTER S.A. este înființată și înregistrată în România, sub nr.J40/7875/1991 si CUI 328521, atribut fiscal R. Activitatea principala desfasurata de societate este inchirierea de spatii comerciale.

Sediul societatii este în București, Piata Unirii nr. 1, sector 3, România. Societatea are un punct de lucru la Brasov – USC Brasov.

Societatea detine activul Parcare Unirea din Bucuresti, care asigura necesarul locurilor de parcare atat pentru clientii magazinului cat si pentru oricare alti clienti.

Incepend cu luna martie 2020, activitatea celor doua centre comerciale ale societatii , situate in Bucuresti si Brasov, a fost grav afectata de raspandirea coronavirusului SARS-CoV- in Romania .

Ca rezultat al raspandirii coronavirusului SARS-CoV-2, cresterea economica a fost grav afectata atat pe plan local cat si global , Membrii Consiliului de Administratie monitorizeaza continuu situatia generata de raspandirea coronavirusului SARS-CoV-2.

Incepend cu a doua jumatate a lunii martie 2020 , au fost emise de catre autoritatile statului, urmatoarele documente:

- Masurile impuse prin Decretul nr. 195/2020 privind Instituirea Starii de Urgenta pe teritoriul Romaniei, publicat in Monitorul Oficial nr.212/16.03.2020.

- Hotararile Comitetului National pentru Situatii Speciale de Urgenta adoptate in anul 2020 privind aprobarea măsurilor necesare combaterii noului Coronavirus SARS-CoV-2;

- ORDONANȚĂ MILITARĂ nr. 1 din 17 martie 2020 privind unele măsuri de primă urgență care privesc aglomerările de persoane și circulația transfrontalieră a unor bunuri, art.1, art. 2 si art.3,

- ORDONANȚĂ MILITARĂ nr. 2 din 21.03.2020

- ORDONANȚĂ MILITARĂ nr. 3 din 24.03.2020

In contextul coronavirusului SARS-CoV-2, autoritatile romane au luat mai multe decizii care sunt de natura a restrange si limita, pe perioada pentru care a fost instituita starea de urgenta si in continuare dupa terminarea acesteia, unele drepturi si libertati economice, cu consecinta

afectarii iremediabile a tuturor operatorilor economici din piata, inclusiv a Societatii.

Impactul COVID-19 asupra veniturilor societatii - Scaderea veniturilor operationale dupa cum urmeaza: In anul 2020 compania a inregistrat venituri din activitatea operationala in valoare de 57.277.513 lei comparativ cu 60.885.327 lei in 2019, reprezentand o scadere de 6.29 %.

Ca urmare a impactului crizei COVID in martie 2020 si starii de urgenta instituite de guvern, Consiliul de administratie a decis inchiderea centrelor comerciale pentru o perioada de 3 luni, conformandu-se cerintelor legale cauzate de criza in vigoare .

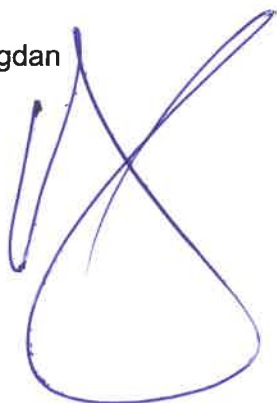
S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Societatea UNIREA SHOPPING CENTER SA a fost afectata de epidemia de COVID-19. Pe baza informațiilor disponibile publicului la data la care aceste situații financiare au fost autorizate pentru a fi emise, conducerea a luat în considerare evoluția potențială a epidemiei și impactul său așteptat asupra Societății și asupra mediului economic în care își desfășoară activitatea Societatea, inclusiv măsurile luate deja de guvernul român .

Pentru a proteja activitățile operaționale neîntrerupte și poziția de lichiditate a Societății, conducerea a implementat o serie de măsuri, care includ în special proceduri operationale aplicabile in centrele comerciale in relatie cu clientii si cu salariatii proprii .

Pe baza informațiilor disponibile în prezent publicului, a indicatorilor cheie de performanță actuali ai Societății și având în vedere acțiunile inițiate de către conducere, nu anticipăm un impact negativ direct imediat și semnificativ al epidemiei Covid - 19 asupra Societății, asupra operațiunilor, poziției financiare și rezultatelor operaționale ale acesteia. Organele de conducere si administrare ale societatii continua sa să monitorizeze îndeaproape situațiile pentru a fi in masura sa răspunda in vederea atenuarii impactului unor astfel de evenimente și circumstanțe pe măsură ce acestea apar.

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director contabil - functie externalizata,
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL

