

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE

Imobilizari necorporale - valoare bruta	Sold 01.01.2018	Cresteri	Reduceri	Sold 31.12.2018
Licente software	1,928,886	23,747		1,952,633
TOTAL	1,928,886			1,952,633
Imobilizari necorporale - amortizari	Sold 01.01.2018	Cresteri	Reduceri	Sold 31.12.2018
Licente software	1,917,099	29,063		1,946,162
TOTAL	1,917,099			1,946,162
Val contabila neta	11,787			6,471
Imobilizari corporale - valoare bruta	Sold 01.01.2018	Cresteri	Reduceri	Sold 31.12.2018
Instalatii tehnice si masini	43,256,861	2,521		43,259,382
Alte instalatii, utilaje, mobilier	54,052,418	30,754		54,083,172
Investitii imobiliare	426,466,323	289,907		426,756,230
Imobilizari corporale in curs de executie				0
Avansuri pt. imobiliz corporale		2,653,159		2,653,159
TOTAL	523,775,602	2,976,341		526,751,943
Imobilizari corporale - amortizari	Sold 01.01.2018	Cresteri	Reduceri	Sold 31.12.2018
Instalatii tehnice si masini	40,270,002	674,106		40,944,108
Alte instalatii, utilaje, mobilier	22,800,984	2,942,832		25,743,816
Investitii imobiliare	51,891,684	15,921,010		67,812,694
Imobilizari corporale in curs de executie				0
Avansuri pt. imobiliz corporale				0
TOTAL	114,962,670	19,537,948		134,500,618
Val contabila neta	408,812,932			392,251,325
Imobilizari necorporale - valoare bruta	Sold 01.01.2018	Cresteri	Reduceri	Sold 31.12.2018
Creante imobilizate	156,729	2,240,951	0	2,397,680
TOTAL	156,729	2,240,951	0	2,397,680

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”. Cresterea inregistrata pe aceasta grupa se refera la investitii de natura modernizarilor curente .

La 31 Decembrie 2018, cladirea USC Bucuresti, era ipotecata in favoarea Libra Bank, in cadrul contractului de credit contractat.

In exercitiul financiar incheiat, nu au fost efectuate reevaluari ale mijloacelor fixe in scop contabil. In cursul anului 2018 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 ,afereente imobilizarilor corporale sunt cuprinse intre

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

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 intabelul de mai jos :

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 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 2. PROVIZIOANE

Cont	Denumire	Sold 01.01.2018	Cresteri	Reduceri	Sold 31.12.2018
1511	Provizioane pentru litigii	43,393,632		15,435,432	27,958,200
1516	Alte provizioane		2,807,236		2,807,236
TOTAL					30,765,436

S-au reluat, in cursul exercitiului financiar provizioane in suma de 15.435.423 lei, odata cu incheierea litigiului Stanbox . S-au provizionat, utilizandu-se principiul prudentei , alte riscuri din exploatare legate de debitori diversi .

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 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

La 31 decembrie 2018 societatea a înregistrat un profit contabil în suma de 23.222.401 lei. Suma se reportează fiind lasată la dispoziția societății, având destinația de a acoperi pierderile din activitățile precedente, conform dispozițiilor legale în vigoare .

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 2018
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Analiza rezultatului din exploatare

Denumire indicator	Exercitiu financiar	
	Precedent	Curent
1.Cifra de afaceri neta	66,888,743.00	60,631,861.00
2.Costul bun. vandute si serv prestate (3+4+5)	58,589,153.00	42,921,410.00
3.Chelt activit baza	58,589,153.00	42,921,410.00
4.Chelt activ auxiliare		
5.Chelt indirecte productie		
6. Rezultat brut aferent CA neta (1-2)	8,299,590.00	17,710,451.00
7.Cheltuieli de desfacere		
8. Chelt generale de administratie	42,633,019.00	8,915,298.00
9. Alte venit din exploatare	802,298.00	16,080,705.00
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	-33,531,131.00	24,875,858.00

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 de exploatare , dupa ce in exercitiul precedent au crescut pe seama ajustarilor pentru deprecierea creantelor (debitori, control ANAF , pentru litigii) , au revenit la valori normale, legate de activitatea operationala a societatii .

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. Pentru anul 2018, la aceasta linie a fost inclus si reluarea la venituri a provizionului pentru litigiul Stanbox, in suma de 15.435.432 lei

Cifra de afaceri realizata in lei a scazut cu 7.09 % fata de anul precedent, cheltuielile de exploatare au scazut in mod semnificativ, de la 101.222.172 lei la 36.402.276 (suma redusa si datorita impactului in cheltuieli ale provizioanelor din anul 2017

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.

In cadrul cheltuielilor de exploatare , ponderea cheltuielilor cu amortizarea este de 53.75 % (19.57 mil 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 2018
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 5. SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI DATORIILOR

CREANTE

Elemente de creanta	Sold final	Termen exigibilitate	
		Sub 1 an	Peste 1 an
Creante comerciale	7,076,162.00	7,076,162.00	
Creante personal	29,385.00	29,385.00	
Creante fata de bugete stat	151,874.00	151,874.00	
Alte creante	11,765,828.00	11,765,828.00	
TOTAL CREANTE	19,023,249.00	19,023,249.00	0

Creante comerciale : soldul este compus din clienti : 6.061.127 lei clienti incerti si in litigiu 6.528.784lei, clienti – facturi de intocmit 4.075.800 lei precum si din avansuri acordate furnizorilor de servicii in suma de 657.863 lei . Suma evidentiata in Clienti facturi de intocmit reprezinta chirii aferente anului 2018 dar pentru care, conform contractelor incheiate, calculatia respectiv facturarea se realizeaza in anul urmator.

La 31 Decembrie 2018 au fost create provizioane pentru deprecierea creantelor in suma de 10.247.412 lei.

Valorile nete cuprinse in cadrul „Alte creante” reprezinta debitori diversi in suma de 11.626.677 lei.

DATORII

Elemente de datorie	Sold final	Termen exigibilitate	
		Sub 1 an	Peste 1 an
Credite bancare, alte sume datorate	5,763,770.00	2,060,000.00	3,703,770
Datorii comerciale	4,713,474.00	4,713,474.00	
Datorii cu personalul	285,912.00	285,912.00	
Datorii fata de bugetele statului	42,545,885.00	24,173,719.00	18,372,166
Datorii fata de asociati	444,981.00	444,981.00	
Alte datorii	153,558.00	153,558.00	0
TOTAL DATORII	53,907,580.00	31,831,644.00	22,075,936

Datoriile comerciale sunt constituite din soldurile furnizorilor interni de bunuri si servicii necesare desfasurarii activitatilor curente ale societatii in suma de 4.514.256 lei, la care se adauga avansuri de la clienti in suma de 199.219 lei . Sumele aferente clientilor in avans reprezinta avansuri incasate de la clientii chiriiasi pentru energia electrica consumata .

Datoriile fata de personalul societatii se compun din salarii datorate in sold de 226.663 lei , retributii neridicate in suma de 34.027 lei si alte datorii cu personalul in suma de 25.222 lei

Datorii catre bugetul de stat : 42.545.885 lei , suma incluzand valorile conform deciziilor de impunere ANAF emise in sarcina societatii . In urma actiunilor de control derulate de catre

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

ANAF pe perioada 2008 – 2014 , s-au stabilit obligatii suplimentare de plata in valoare de 38.388.790 lei si majorari in valoare de 13.609.768 lei . In cursul anului 2017 , in urma refacerii controlului fiscal , au fost stabilite diferente suplimentare la plata impozitelor in suma de 3.454.472 lei cu titlu de impozit profit precum si obligatii suplimentare la plata TVA in suma de 8.114.665 lei (sumele fiind stabilite suplimentar in special datorita nerecunoasterii la deductibilitate a cheltuielilor cu serviciile de management fara justificare economica sau fara justificarea realitatii prestarilor efectuate , precum si datorita neacordarii deductibilitatii TVA la amenajarile decontate chiriasilor, in cadrul contractelor de inchiriere incheiate) .

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 153.558 lei

La 31.12.2018 societatea are in derulare un singur contracte de leasing auto -sold 12.585 lei
Sumele datorate institutiilor de credit reprezinta soldul la 31.12.2018 al creditorilor obtinute de la banci, dupa cum urmeaza:

- Libra Bank sold curent :2.403.333,18 lei – credit obtinut pentru refinantarea creditului BCR, aferent investitiilor realizate in anii precedenti in USC Bucuresti. Creditul a avut o perioada de gratie de 2 ani incepand din Martie 2013, iar rambursarea se face in rate egale incepand din Martie 2015 pana in Februarie 2020. Valoarea initiala a creditului a fost de 10.300.000 lei.

Au mai fost prezentate in contul 167 sume constituite ca garantii aferente contractelor de inchiriere, in suma de 3.148.441 lei precum si alte garantii in suma de 199.411 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



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODELE 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 permanentei metodelor
- Principiul prudenței
- Principiul independenței exercitiului
- Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv
- Principiul necompensării
- Principiul intangibilității
- Principiul pragului de semnificație
- Principiul prevalenței economicului asupra juridicului

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

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

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

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

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

Datele exercitiului financiar 2018 au fost prezentate în comparație cu cele din exercitiul financiar anterior 2017.

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 2018
(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.

Investițiile 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 evidența 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”.

Investițiile 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 ambianță 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 2018
(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 antrepriza.

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

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

Imobilizarile necorporale

Imobilizarile necorporale sunt active nemonetare, identificabile și fără suport material, deținute pentru scopul utilizării în procesul producției sau al prestării de servicii, sau pentru a fi închiriat terților sau a fi utilizat 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 liniară, 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, valoarea 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 datorie la valoarea netă.

Cheltuielile financiare cu dobânda 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 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

- materii prime/materiale și alte consumabile care urmează a fi utilizate în procesul de producție, prestarea de servicii sau uzul intern administrativ

Principalele categorii de stocuri deținute 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 reflectă 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.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

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 exercițiului curent.

Managementul riscului financiar

1. Riscul de credit

In legatura cu creditul contractat de la BCR , soldul a fost achitat in totalitate in luna august 2018.

Creditul de investitii contractat la LibraBank este un credit in lei, garantat cu ipoteca pe cladirea Parcare si cesiunea incasarilor din anumite contracte de inchiriere din USC Bucuresti.

Indicatorii economici specifici arata ca societatea nu prezinta risc de nerambursare acreditelor contractate.

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 reevaluării datoriilor in valuta, prin recunoasterea diferentelor nefavorabile de curs pe cheltuielile fiecarui exercitiu.

3. Riscul privind rata dobanzii

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

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

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 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 7. CAPITAL SOCIAL, ACTIUNI

Capital social

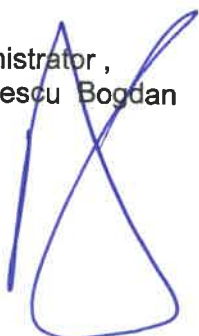
La 31 Decembrie 2018, capitalul social subscris și varsat este de 6.873.475 lei și cuprinde 2.977.488 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei/ acțiune.

Structura actionariatului	Nr. Actiuni	% in capital
THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA	2.208.328	80.33
S.I.F. MUNTENIA	297.841	10.83
Presoane juridice	38.533	1.40
Persoane fizice	204.688	7.44
TOTAL ACTIUNI	2.749.390	100 %

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

	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
Profitul / Pierderea neta al anului	(34.883.991)	23.222.401
Numărul de acțiuni	2.977.488	2.749.390
Rezultatul pe acțiune de bază – RON	0	8.45 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 2018
(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 .

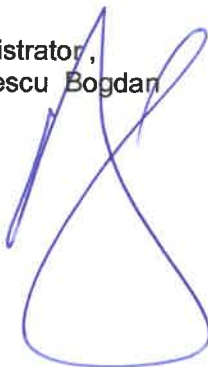
Numarul salariatilor la 31 Decembrie 2018 a fost de 82 persoane, fata de 105 la 31 Decembrie 2017. Din acestia, 2 sunt directori si 9 sunt sefi de serviciu/compartiment.

Cheltuielile salariale inregistrate in anul 2017 au fost:

- | | |
|--|---------------|
| - salarii brute | 4.248.585 lei |
| - cheltuielile cu asigurarile sociale si protectia sociala | 100.264 lei |

La 31.12.2018 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



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 9. INDICATORI ECONOMIC – FINANCIARI

Indicatori	2017	2018
Active curente	16,826,579.00	19,023,249.00
Obligatii curente	43,297,656.00	31,831,644.00
Lichiditate curenta	0.39	0.60
Active curente	16,826,579.00	19,023,249.00
Obligatii curente	43,297,656.00	31,831,644.00
Stocuri	44,269.00	20.00
Lichiditatea imediata	0.39	0.60
Capital imprumutat	3,714,382.00	2,415,919.00
Capital propriu	306,740,583.00	329,996,827.00
Grad de indatorare	0.01	0.01
Cifra afaceri	66,888,743.00	60,631,861.00
Active imobilizate	408,981,448.00	394,655,476.00
Vit rotatie activ imob	0.164	0.154
Cifra afaceri	66,888,743.00	60,631,861.00
Active totale	425,808,027.00	413,678,725.00
Viteza rotatie active t	0.157	0.147
Profit	0.00	23,222,401.00
Cifra afaceri	66,888,743.00	60,631,861.00
Rata profitului	0.00	38.30%

Administrator,
Antonescu Bogdan



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



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 10. TRANZACTII CU PARTI AFILIATE

Tranzacțiile realizate cu entitățile afiliate în anul 2018, au fost următoarele:

ADASPED PRESTARI COMERT SRL

Rulaj 2018 clienti : 10280,81 lei (din operatiuni de inchiriere)

ASTRA NOVA SECURITY SA

Rulaj 2018 furnizori : 3.582.996 lei (servicii prestate)

BAUMEISTER UTILAJE, ECHIPAMENTE SI ACCESORII SRL

Rulaj 2018 clienti : 11.933,73 lei (din operatiuni de inchiriere)

DELTA VENTURE S.P.V SRL

Rulaj 2018 clienti : 7.356,29 lei (din operatiuni de inchiriere)

EPSILON ESTATE PROVIDE SRL

Rulaj 2018 clienti : 7.539,26 lei (din operatiuni de inchiriere)

MEGACONSTRUCT SA

Rulaj 2018 furnizori : 648.700 lei (servicii prestate)

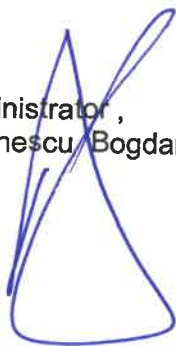
Rulaj 2018 clienti : 498.791,52 lei (din operatiuni de inchiriere)

THE NOVA GRUP INVESTMENT ROMANIA SA

Rulaj 2018 furnizori : 3.289.767 lei (operatiuni achizitii imobilizari si servicii prestate)

Rulaj 2018 clienti : 66.358,53 lei (din operatiuni de inchiriere)

Administrator ,
Antonescu Bogdan



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



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 11 ELEMENTE DE CALCUL AL IMPOZITULUI PE PROFIT

Pentru anul 2018 , a constituit un impozit pe profit corespunzator rezultatului obtinut, a carui calculatie este prezentata, in mod sintetic, mai jos :

Total venituri : 85.931.675 lei
Total cheltuieli : 62.709.274 lei
Rezultat contabil : 23.222.401 lei

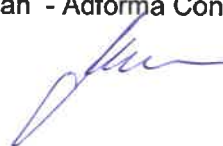
(+) Cheltuieli nedeductibile : 3.830.207 lei
(-) Venituri neimpozabile : 24.633.475 lei
(+) Elemente similare veniturilor : 5.401.285 lei

(=) Rezultat fiscal : 7.820.419 lei
Impozit profit : 1.251.267 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 2018
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

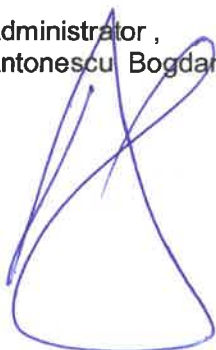
NOTA 12 ALTE INFORMATII

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.

Administrator ,
Antonescu Bogdan



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

