

UNICOM S.A.

SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE PENTRU ANUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022

Intocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice al
Romaniei nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare

CUPRINS	PAGINA
Situatia pozitiei financiare	1
Situatia contului de profit si pierdere	2
Situatia fluxurilor de trezorerie	3
Situatia modificarilor capitalului propriu	4
Note la situatiile financiare	5-27

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE

€	Nota	31.12.2021 €	31.12.2022
ACTIVE			
Imobilizari corporale	3	1.217.430	15.179.690
Total active imobilizate		1.217.430	15.179.690
Creante	4	87.121	148.552
Numerar si echivalente de numerar	7	3.272.111	3.507.576
Cheltuieli in avans	5	1.911	2.358
Total active curente		3.361.143	3.658.486
TOTAL ACTIVE		4.578.573	18.838.176
DATORII			
Datorii pe termen scurt	6	110.802	155.939
Garantii retinute	6.1	244.863	212.763
Dividende de plata	6.2	368.815	406.113
TOTAL DATORII		724.480	774.815
CAPITALURI PROPRII			
Capital social	9.2	1.037.988	1.037.988
Rezerve	10	337.244	339.424
Rezerve din reevaluare	10	729.870	14.710.398
Rezultatul reportat		385.572	497.838
Profit / (Pierdere) exercitiului		1.364.020	1.481.630
Total capitaluri proprii		3.854.694	18.067.277

Autorizate si semnate în numele Consiliului de Administratie la data de de catre:

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele Ioneata Sorin

Semnatura _____

INTOCMIT,

AMELY CONTEXPERT SRL

Semnatura _____

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

SITUATIA CONTULUI DE PROFIT SI PIERDERE

	31.12.2021	31.12.2022	%
Venituri din chirii	2.165.326	2.264.198	+4,6%
Alte venituri	35.797	37.945	+6,0%
Venituri din exploatare – total	2.201.123	2.302.143	+4,6%
Cheltuieli din exploatare – total, din care:	618.113	556.842	-9,9%
Cheltuieli privind prestatii externe	279.723	276.158	-1,25%
Cheltuieli de personal (inclusiv taxe)	4.152	4.126	0,0%
Cheltuieli cu taxele locale	98.321	97.686	-0,6%
Cheltuieli cu provizioanele pentru deprecierea activelor circulante	10.403	19.993	+92,2%
Cheltuieli cu amortizarea	147.141	130.617	-11,23%
Alte cheltuieli	78.373	27.561	-64,83%
Rezultat Inainte de cheltuieli financiare	1.583.010	1.745.301	+10,3%
Rezultat financiar net	14.643	1.171	-92,0%
Profit brut	1.597.653	1.746.472	+9,3%
Impozit pe profit	233.634	264.842	+13,4%
Profit net	1.364.020	1.481.630	+8,6%

ADMINISTRATOR
Numele si prenumele Ioneata Sorin
Semnatura _____

INTOCMIT,
AMELY CONTEXPERT SRL

Semnatura _____


UNICOM SA
Note la situatiile financiare
 pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

	2021	2022
(Piedere)/Profit Inainte de impozitare	1.597.654	1.746.472
Ajutari pentru:		
Depreciere si amortizare active imobilizate	147.141	130.617
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea creantelor	10.403	19.993
Venituri din dobanzi si diferente de curs valutar	(14.643)	(1.161)
Profit din exploatare Inainte de	1.740.554	1.895.920
(Cresteri)/ Diminuari ale soldurilor clientilor si debitorilor diversi	(17.960)	(86.426)
Cresteri / (Reduceri) de furnizori si alte datorii	(18.282)	32.265
(Cresteri)/ Reduceri ale cheltuielilor in avans	(40)	(447)
Numerar net generat de capitalul circulant	(36.281)	(54.608)
Impozit pe profit platit	(256.886)	(251.969)
Numerar generat din activitatea de exploatare	1.704.272	1.589.343
Activitati de investitii		
Incasari / (Plati) din vanzari de mijloace fixe	-	(4.000)
Cresteri / (Reduceri) de garantii retinute	10.804	(32.100)
Dobanzi incasate	9.353	1.156
Numerar net generat din activitati de investitii	20.157	(34.944)
Dividende platite	(1.016.092)	(1.322.533)
Impozit pe Dividende platite	(1.543)	(2.008)
Numerar net din activitati de finantare	(1.017.635)	(1.324.451)
Crestere a disponibilitatilor	449.908	229.858
Disponibilitati la 1 ianuarie	2.824.068	3.277.718
Disponibilitati la 31 decembrie	3.272.111	3.507.577

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU

Situatia Modificarilor Capitalurilor Proprii								
Element al		Sold la	Cresteri	Reduceri/	Sold la		Reduceri/	Sold la
<u>capitalului propriu</u>	-	<u>01.ian.21</u>	<u>Cresteri</u>	<u>Distribuiri</u>	<u>31.dec.21</u>	<u>Cresteri</u>	<u>Distribuiri</u>	<u>31.dec.22</u>
		<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>8</u>
Capital subscris (Nota 6)	1012	1.037.987	-	-	1.037.987	-	-	1.037.987
Rezerve din reevaluare	1052	858.396	-	128.525	729.870	14.092.794	112.266	14.710.398
Rezerve legale	1061	207.597	-	-	207.597	-	-	207.597
Alte rezerve	1068	128.799	847	-	129.646	2.180	-	131.826
Rezultat reportat reprezentand pierderea neacoperita Sold creditor / (Sold debitor)	1171	(276.935)	1.324.074	1.047.139	-	1.364.020	1.364.020	-
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare Sold creditor / (Sold debitor)	1175	257.047	128.525	-	385.572	112.266	-	497.838
Profitul sau pierderea exercitiului financiar Sold creditor / (Sold debitor)	121	1.324.074	900.778	860.832	1.364.020	1.481.630	1.364.630	1.481.630
Total capitaluri proprii		<u>3.536.965</u>	<u>2.354.224</u>	<u>2.036.496</u>	<u>3.854.693</u>	<u>17.052.890</u>	<u>2.840.306</u>	<u>18.067.277</u>

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTE la situatiile financiare individuale

NOTA 1. Entitatea care raporteaza

1.1. Informatii despre Societate

Societatea UNICOM este o societate pe actiuni, sediul social fiind înregistrat la adresa Bulevardul Unirii, nr P0-P1, Buzau, judetul Buzau. Societatea este înregistrata la Registrul Comertului cu numarul J10/61/1991.

Obiectul principal de activitate este inchirierea de bunuri imobiliare proprii. Cifra de afaceri în suma de 2.264.198 lei este obtinuta din aceasta activitate.

1.2. Administratorii, directorii si comisia desupraveghere

Pentru anul 2022, Societatea a platit urmatoarele indemnizatii/salarii membrilor Consiliului de Administratie („C.A.”):

	31.12.2021	31.12.2022
Consiliul de Administratie	184.608	183.442

La 31 decembrie 2022, societatea nu avea nici o obligatie privind plata pensiilor catre fosti membri ai C.A..

La sfarsitul anului 2022, societatea nu avea înregistrate avansuri spre decontare catre membrii conducerii executive. La încheierea exercitiului financiar nu exista garantii sau obligatii viitoare preluate de societate în numele administratorilor sau directorilor.

La data de 31.12.2022 structura Consiliului de Administratie este urmatoarea:

- Ioneata Ion Sorin – administrator si presedinte
- Valentin Tic-Chiliment - administrator
- Pripa Alexandru - administrator

Consiliul de Administratie a fost reales pe o perioada de 3 ani începând cu data de 21.03.2022.

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 2: Principii, politici si metode contabile

2.1 Bazele întocmirii situatiilor financiare

Acestea sunt situatiile financiare ale Societatii UNICOM SA întocmite în conformitate cu:

- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata)
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare („OMFP 1802/2014”)

Politicele contabile adoptate pentru întocmirea si prezentarea situatiilor financiare sunt în conformitate cu principiile contabile prevazute de OMFP 1802/2014.

Aceste situatii financiare cuprind:

- Bilant prescurtat;
- Contul de profit si pierdere;
- Situatia modificarilor capitalurilor proprii;
- Situatia fluxurilor de trezorerie;
- Note explicative la situatiile financiare.

Situatiile financiare se refera doar la UNICOM SA. Societatea nu are filiale care sa faca necesara consolidarea.

Inregistrările contabile pe baza carora au fost întocmite aceste situatii financiare sunt efectuate în lei la cost istoric, cu exceptia situatiilor în care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMF 1802/2014.

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

2.2 Principii contabile semnificative

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 au fost întocmite în conformitate cu urmatoarele principii contabile:

Principiul continuitatii activitatii

Societatea isi va continua în mod normal functionarea într-un viitor previzibil fara a intra în imposibilitatea continuarii activitatii sau fara reducerea semnificativa a acesteia.

Principiul permanentei metodelor

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

Principiul prudentei

La întocmirea situatiilor financiare anuale, recunoasterea si evaluarea s-a realizat pe o baza prudenta si, în special:

UNICOM SA

Note la situatiile financiare

pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022

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

- A) în contul de profit și pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilanțului;
B) datoriile aparute în cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;
C) deprecierile au fost recunoscute, indiferent dacă rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilității de angajamente

Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente au fost recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele s-au produs (și nu pe măsura ce numerarul sau echivalentul sau a fost încasat sau plătit) și au fost înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

Au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercitiului, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății. Veniturile și cheltuielile care au rezultat direct și concomitent din aceeași tranzacție au fost recunoscute simultan în contabilitate, prin asocierea directă între cheltuielile și veniturile aferente, cu evidențierea distinctă a acestor venituri și cheltuieli.

Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv

În vederea stabilirii valorii totale corespunzătoare unei poziții din bilanț s-a determinat separat valoarea fiecărui element individual de activ sau de pasiv.

Principiul intangibilității

Bilanțul de deschidere al exercitiului financiar corespunde cu bilanțul de închidere al exercitiului financiar precedent.

Principiul necompensării

Valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile nu au fost compensate cu cheltuielile.

Contabilizarea și prezentarea elementelor din situațiile financiare ținând cont de fondul economic al tranzacției sau al angajamentului în cauză

Înregistrarea în contabilitate și prezentarea în situațiile financiare a operațiunilor economico-financiare reflectă realitatea economică a acestora, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni.

Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție

Elementele prezentate în situațiile financiare au fost evaluate pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție. Nu s-a folosit costul de achiziție sau costul de producție în cazurile în care s-a optat pentru evaluarea imobilizărilor corporale la valoarea justă.

Principiul pragului de semnificație

Entitatea se poate abate de la cerințele cuprinse în reglementările contabile aplicabile referitoare la prezentările de informații și publicare, atunci când efectele respectării lor sunt nesemnificative.

2.3 Moneda de raportare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională („lei”). Contabilitatea operațiunilor efectuate în valută se ține atât în moneda națională, cât și în valută. Elementele incluse în aceste situații sunt prezentate în lei românești.

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

2.4 Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situatiilor financiare ale Societatii in conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014, cu modificarile ulterioare, solicita conducerii Societatii realizarea de estimari si ipoteze care afecteaza valorile raportate pentru venituri, cheltuieli, active si pasive, precum si prezentarea datoriilor si activelor contingente la sfarsitul perioadei. Totusi, inerenta incertitudine existenta in legatura cu aceste estimari si ipoteze ar putea rezulta intr-o ajustare viitoare semnificativa asupra valorii contabile a activelor si pasivelor inregistrate. Activele contingente sunt generate, de obicei, de evenimente neplanificate sau neasteptate, care pot sa genereze intrari de beneficii economice in entitate.

2.5 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 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.

Conducerea societatii identifica principalele amenintari cu privire la continuitatea derularii activitatii si asigura masurile corespunzatoare pentru ca aceasta sa poata continua.

2.6 Conversii valutare

Tranzactiile realizate in valuta sunt transformate in lei la rata de schimb valabila la data tranzactiei.

Ratele de schimb folosite pentru conversia soldurilor exprimate in valuta :

Valuta	31.12.2021	31.12.2022	Variatie
Euro (EUR)	4,9481	4,9474	0,01%

Activele si pasivele monetare exprimate in valuta (disponibilitati si alte elemente asimilate, cum sunt depozitele bancare, creante si datorii in valuta) trebuie evaluate si raportate utilizand cursul de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei valabil la data incheierii fiecarei luni. Diferentele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile se inregistreaza lunar la venituri sau cheltuieli financiare, dupa caz.

2.7 Situatii comparative

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

2.8 Active imobilizate

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

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

2.8.1 Imobilizari necorporale

(i) Cheltuieli de constituire

Cheltuielile de constituire sunt capitalizate ca imobilizari corporale
Cheltuielile de constituire sunt amortizate pe o perioada de maximum 5 ani.

(ii) Cheltuieli de dezvoltare

Cheltuielile de dezvoltare generate de aplicarea practica a rezultatelor cercetarii sau a altor cunostinte într-un plan sau proiect ce vizeaza productia de materiale, dispozitive, produse, procese, sisteme sau servicii noi sau imbunatatite substantial, înainte de inceperea productiei sau utilizarii comerciale, sunt recunoscute ca imobilizari necorporale si se amortizeaza pe perioada contractului sau pe durata de utilizare. *[In cazul in care durata contractului sau durata de utilizare depaseste 5 ani, durata de amortizare a cheltuielilor de dezvoltare nu va depasi 10 ani].*

Imobilizarea necorporala generata de dezvoltare (sau faza de dezvoltare a unui proiect intern) se recunoaste daca sunt indeplinite urmatoarele criterii:

- a) este fezabila finalizarea ei din punct de vedere tehnic, astfel incat sa fie disponibila pentru utilizare sau vanzare;
- b) conducerea intentioneaza sa o finalizeze si sa o utilizeze sau sa o vanda;
- c) exista capacitatea de a o utiliza sau vinde;
- d) poate fi demonstrat modul in care imobilizarea necorporala va genera beneficii economice viitoare probabile;
- e) sunt disponibile resurse tehnice, financiare si de alta natura adecvate pentru a completa dezvoltarea si pentru a utiliza sau vinde imobilizarea necorporala;
- f) pot fi evaluate credibil cheltuielile atribuibile imobilizarii pe perioada dezvoltarii sale.

Cheltuielile de dezvoltare care nu indeplinesc criteriile mentionate anterior sunt trecute pe cheltuieli in momentul in care au loc. Cheltuielile de dezvoltare care au fost trecute pe cheltuieli nu sunt capitalizate in perioadele ulterioare.

(iii) Fond comercial

Fondul comercial reprezinta diferenta dintre costul de achizitie si valoarea justa la data tranzactiei a partii din activele nete achizitionate.

Fondul comercial se recunoaste la cumparare sau fuziune, atunci cand se realizeaza transferul tuturor activelor sau al unei parti din acestea si, dupa caz, si al datoriilor si capitalurilor proprii. Transferul trebuie sa fie in legatura cu o afacere, reprezentata de un ansamblu integrat de activitati si active organizate in scopul obtinerii de beneficii. Inregistrarea activelor si datoriilor primite cu ocazia transferului se realizeaza la valoarea justa determinata prin evaluarea lor individuala.

Fondul comercial se amortizeaza liniar pe o durata de 5 ani. *[In cazurile exceptionale in care durata de utilizare nu poate fi estimata in mod credibil, fondul comercial se poate amortiza pe maxim 10 ani.]*

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Fondul comercial generat intern nu se recunoaste ca activ.

(iv) ***Concesiunile, brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si activele similare***

Concesiunile, brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si activele similare se înregistreaza la costul de achizitie sau la valoarea de aport *(In aceasta situatie valoarea de aport se asimileaza valorii juste stabilita în baza unui raport de evaluare)*.

Concesiunile primite se reflecta ca imobilizari necorporale atunci când contractul de concesiune stabileste o durată si o valoare determinate pentru concesiune. Amortizarea concesiunii se înregistreaza pe durata de folosire a acesteia, stabilita conform contractului.
[Nota – În cazul în care contractul prevede plata unei chirii / redevente si nu o valoare amortizabila, se reflecta cheltuiala reprezentand chiria/ redeventa fara recunoasterea concesiunii ca o imobilizare necorporala.]

Brevetele, licentele, marcile comerciale si activele similare sunt amortizate folosind metoda liniara pe o perioada între 1 – 3 ani.

(v) ***Avansuri si alte imobilizari necorporale***

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

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

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

2.8.2 Imobilizari corporale

(1) **Cost/evaluare**

Imobilizarile corporale sunt evaluate initial la cost de achizitie.

Categorii de imobilizari sunt supuse reevaluării sunt Cladirile dar si investitiile imobiliare.

Amortizarea cumulata la data reevaluării este eliminata din valoarea contabila bruta a activului si valoarea neta este recalculata la valoarea reevaluată a activului.

Cresterile valorilor contabile rezultate în urma reevaluarilor efectuate au fost creditate în rezerva din reevaluare.

Transferul rezervei din reevaluare în rezultatul reportat se realizeaza pe masura ce activul este utilizat. Surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct în rezultatul reportat (contul 1175 “Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din reserve din reevaluare”), atunci când acest surplus reprezinta un castig

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

realizat. Castigul de considera realizat pe masura ce activul este folosit de entitate; valoarea rezervei transferate este diferenta dintre amortizarea calculata pe baza valorii contabile reevaluate si valoarea amortizarii calculate pe baza costului initial al activului. Rezervele din reevaluare se impoziteaza pe masura realizarii.

Valoriile juste ale imobilizarilor corporale si a investitiilor imobiliare reevaluate sunt actualizate cu suficienta regularitate, astfel incat valoarea contabila sa nu difere substantial de cea care ar fi determinata folosind valoarea justa la data bilantului. Valoriile imobilizarilor astfel determinate in urma reevaluarii sunt amortizate incepand din 1 ianuarie al anului urmator anului in care a avut loc reevaluarea.

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

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

In costul unei imobilizari corporale sunt incluse si costurile estimate initial cu demontarea si mutarea acesteia la scoaterea din functiune, precum si cu restaurarea amplasamentului pe care este 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 acesteia, in corespondenta cu un cont de provizioane (contul 1513 "Provizioane pentru dezafectare imobilizari corporale si alte actiuni similare legate de acestea").

Cheltuielile survenite dupa ce mijlocul fix a fost pus in functiune, cum ar fi reparatiile, intretinerea si costurile administrative, sunt in mod normal inregistrate in situatia veniturilor si cheltuielilor in perioada in care au survenit.

Sunt recunoscute ca o componenta a activului investitiile efectuate la imobilizarile corporale, sub forma cheltuielilor ulterioare. In situatia in care poate fi demonstrat ca aceste cheltuieli reprezinta imbunatatiri semnificative aduse imobilizarilor corporale, care cresc valoarea sau durata de viata a acestora, sau care maresc semnificativ capacitatea de generare a unor beneficii economice viitoare, asteptate a fi obtinute din utilizarea unui element de mijloace fixe peste standardele de performanta initial evaluate, atunci acestea sunt capitalizate in valoarea activului.

In cazul inlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunoaste costul inlocuirii partiale, valoarea contabila a partii inlocuite fiind scoasa din evidenta, cu amortizarea aferenta, daca informatiile necesare sunt disponibile.

Inspectiile sau reviziile generale regulate sunt recunoscute ca o componenta a elementului de imobilizari corporale daca sunt respectate criteriile de recunoastere ca activ si daca sunt. In acest caz, valoarea componentei se amortizeaza pe perioada dintre doua inspectii

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

planificate. Costul reviziilor și inspecțiilor curente, altele decât cele recunoscute ca o componentă a imobilizării, reprezintă cheltuieli ale perioadei.

Imobilizarile în curs de execuție reprezintă investițiile neterminate efectuate în regie proprie sau în antrepriză. Acestea se evaluează la costul de producție sau costul de achiziție, după caz. Imobilizarile în curs de execuție se trec în categoria imobilizărilor finalizate după recepția, darea în folosință sau punerea în funcțiune a acestora, după caz. Costul unei imobilizări corporale construite în regie proprie este determinat folosind aceleași principii ca și pentru un activ achiziționat.

2.8.3 Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare sunt reprezentate de terenuri și clădiri (*un teren sau o clădire – ori o parte a unei clădiri – sau ambele*) deținută mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, ori ambele, decât pentru a fi utilizată în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori în scopuri administrative sau a fi vândută pe parcursul desfășurării normale a activității.

La data achiziției Societatea stabilește pe baza politicilor contabile și a raționamentului profesional, care dintre proprietățile imobiliare deținute îndeplinesc condițiile pentru a fi încadrate la investiții imobiliare.

Investițiile imobiliare sunt supuse regulilor de evaluare aplicabile imobilizărilor corporale, după cum au fost descrise mai sus. Durata de viață a clădirilor incluse în investiții imobiliare este menționată mai jos la subcapitolul „Amortizarea”.

Transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare sunt făcute când există o modificare a utilizării, evidențiată de:

- a) Începerea/ Încheierea utilizării de către Societate (transfer între categoria investițiilor imobiliare și cea a imobilizărilor corporale);
- b) Începerea procesului de amenajare în perspectiva vânzării (transfer din investiții imobiliare în stocuri); sau
- c) Începerea unui leasing operational (transfer din stocuri în investiții imobiliare).

În cazul în care Societatea decide să cedeze o investiție imobiliară, cu sau fără amenajări suplimentare, entitatea continuă să trateze proprietatea imobiliară ca investiție imobiliară până în momentul în care aceasta este scoasă din evidență.

2.8.4 Amortizarea

Durata de utilizare economică este perioada în care un activ este prevăzut a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate. Amortizarea este calculată folosind metoda amortizării liniare pe întreaga durată de viață a activelor.

Terenurile nu se amortizează deoarece se consideră că au o durată de viață indefinită.

Duratele de viață pentru principalele categorii de imobilizări corporale sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Tip	Ani
Clădiri	40
Masini de producție	8
Vehicule de transport	5
Investiții imobiliare – clădiri	40

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Amortizarea se calculeaza incepand cu luna urmatoare punerii in functiune si pana la recuperarea integrala a valorii lor de intrare.

O modificare semnificativa a conditiilor de utilizare, cum ar fi numarul de schimburi in care este utilizat activul, precum si in cazul efectuării unor investitii sau reparatii, altele decât cele determinate de intretinerile zilnice sau invecchirea unei imobilizari corporale poate justifica revizuirea duratei de amortizare. De asemenea, in cazul in care imobilizarile corporale sunt trecute in conservare, folosirea lor fiind intrerupta pe o perioada indelungata, poate fi justificata revizuirea duratei de amortizare.

2.8.5 Vanzarea/casarea imobilizarilor corporale

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

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

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

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

2.8.6 Deprecierea activelor imobilizate

La incheierea exercitiului financiar, valoarea elementelor de natura activelor imobilizate este pusa de acord cu rezultatele inventarierii. In acest scop, valoarea contabila neta se compara cu valoarea stabilita pe baza inventarierii, denumita valoare de inventar. Diferentele constatate in minus între valoarea de inventar si valoarea contabila neta a elementelor de imobilizari se inregistreaza in contabilitate pe seama unei amortizari suplimentare, in cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibila sau se efectueaza o ajustare pentru depreciere sau pierdere de valoare, atunci cand deprecierea este reversibila. Valoarea de inventar este stabilita in functie de utilitatea bunului, starea acestuia si pretul pietei.

Valoarea contabila a activelor imobilizate este reprezentata de costul de achizitie diminuat cu amortizarea cumulata pana la acea data, precum si cu pierderile cumulate de valoare, iar valoarea contabila a cladirilor si amenajarilor aferente este reprezentata de valoarea reevaluată.

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

2.8.7 Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, interesele de participare, imprumuturile acordate entitatilor de care Societatea este legata in virtutea intereselor de participare precum si alte investitii detinute ca imobilizari.

Imobilizarile financiare sunt recunoscute in bilant la costul de achizitie sau la valoarea de aport. Costul de achizitie cuprinde si costurile de tranzactionare. La data bilantului imobilizarile financiare sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare mai putin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare.

Anual, cu ocazia inventarierii, Societatea va analiza necesitatea constituirii ajustarilor pentru pierderile de valoare a imobilizarilor financiare pe baza indicatorilor financiari ai filialelor detinute.

Ajustările pentru pierderile de valoare a actiunilor netranzactionate, se vor determina ca diferenta între valoarea contabila si valoarea justa stabilita in baza raportului emis de un evaluator extern autorizat. In cazul in care diferenta între valoarea contabila si valoarea justa stabilita in baza raportului emis de un evaluator extern autorizat este negativa aceasta se inregistreaza ca si cheltuiala in contul 6863 „Cheltuieli financiare privind ajustările pentru pierderea de valoare a imobilizarilor financiare”.

2.9 Stocuri

Principalele categorii de stocuri sunt consumabile si obiecte de inventar.

Costul stocurilor cuprinde toate costurile aferente achizitiei si prelucrării, precum si alte costuri suportate pentru a aduce stocurile in forma si in locul in care se gasesc. Reducerile comerciale acordate de furnizori reduc costul de achizitie al stocurilor, daca acestea mai sunt in gestiune.

La iesirea din gestiune stocurile se evalueaza pe baza metodei FIFO.

La data situatiilor financiare, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mica dintre cost si valoarea realizabila neta. Valoarea realizabila neta este pretul de vanzare estimat a fi obtinut pe parcursul desfasurării normale a activitatii, mai putin costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci cand este cazul, si costurile estimate necesare vanzării.

Acolo unde este necesar, se fac provizioane pentru stocuri cu miscare lenta, uzate fizic sau moral.

2.10 Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor mai putin ajustările pentru depreciere pentru sumele necollectabile. Ajustările pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata. Societatea inregistreaza ajustări pentru deprecierea creantelor comerciale in cazul creantelor neincasate, cu scadenta depasita mai mare 270 de zile sau aferente clientilor aflati in litigiu sau alte proceduri judiciare (insolventa, faliment).

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

2.11 Investitii financiare pe termen scurt

Acestea includ depozitele pe termen scurt la banci (mai puțin cele descrise în secțiunea 2.12), și alte investiții pe termen scurt (obligțiuni, acțiuni și alte valori mobiliare achiziționate în vederea realizării unui profit într-un termen scurt).

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

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

2.12 Numerar și echivalente de numerar

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

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

2.13 Imprumuturi

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

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

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

Portiunea pe termen scurt a împrumuturilor pe termen lung este clasificată în "Datorii: Sumele care trebuie plătite într-o perioadă de până la un an" și inclusă împreună cu dobânda acumulată la data bilanțului contabil în "Sume datorate instituțiilor de credit" din cadrul datoriilor curente.

2.14 Datorii

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

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

2.15 Contracte de leasing

(1) Contracte de leasing financiar

Contractele de leasing pentru imobilizarile corporale în care Societatea Isi asuma toate riscurile si beneficiile aferente proprietății sunt clasificate ca si contracte de leasing financiar. [Criteriile de clasificare a contractelor de leasing sunt specificate în OMF 1802/20014 art. 213(2)] Leasing-urile financiare sunt capitalizate la valoarea actualizata estimata a platilor. Fiecare plata este impartita între elementul de capital si dobanda pentru a se obtine o rata constanta a dobanzii pe durata rambursarii. Sumele datorate sunt incluse în datoriile pe termen scurt sau lung. Elementul de dobanda este trecut în contul de profit si pierdere pe durata contractului. Activele detinute în cadrul contractelor de leasing financiar sunt capitalizate si amortizate pe durata lor de viata utila, pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similare.

(2) Contracte de leasing operational

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

2.16 Provizioane

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

Nu se recunosc provizioane pentru pierderi operationale viitoare.

Societatea constituie provizioane pentru elemente cum sunt:

- litigii, amenzi si penalitati, despagubiri, daune si alte datorii incerte - litigii;
- prime ce urmeaza a se acorda personalului în functie de profitul realizat, potrivit prevederilor legale sau contractuale – bonus de performanta CA;
- alte provizioane – provizioane din neefectuarea concediilor de odihna a salariatilor

(conform pct.338,alin.(2) din OMFP 1802/2014).

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

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

2.17 Pensii si beneficii ulterioare angajarii

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

În plus, Societatea nu are obligatia de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariați.

2.18 Capital social

Capitalul social compus din actiuni este înregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a actelor aditionale, dupa caz, ca si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

Cheltuielile legate de emiterea instrumentelor de capitaluri proprii sunt reflectate direct în capitalurile proprii în linia Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii.

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

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

2.19 Rezultat reportat

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

Evidentiarea în contabilitate a destinațiilor profitului contabil se efectueaza în anul urmator dupa adunarea generala a actionarilor sau asociatilor care a aprobat repartizarea profitului, prin înregistrarea sumelor reprezentand: dividende cuvenite actionarilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii. Asupra înregistrarilor efectuate cu privire la repartizarea profitului nu se poate reveni.

2.20 Instrumente financiare

Instrumentele financiare folosite de Societate sunt formate în principal din numerar, depozite la termen, creante si datorii.

Instrumentele de acest tip sunt evaluate în conformitate cu politicile contabile specifice prezentate în cadrul Notei 1, „Principii, politici si metode contabile. În conformitate cu OMFP 1802/2014, instrumentele financiare pot fi înregistrate la valoarea justa numai în situatiile financiare consolidate.

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

2.21 Recunoasterea veniturilor

Veniturile înregistrate se refera la veniturile din chirii si/sau drepturi de utilizare a activelor recunoscute pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractelor de inchiriere. Stimulentele acordate pentru încheierea unui contract de inchiriere nou sau reinnoit sunt recunoscute drept parte integranta din valoarea neta a contraprestatiei convenite pentru utilizarea activului in regim de leasing, indiferent de natura stimulentei, de forma sau de momentul in care se face plata, reducand astfel veniturile din chirii pe toata durata contractului de leasing, pe o baza liniara.

Veniturile sunt înregistrate in momentul in care riscurile semnificative si avantajele detinerii proprietatii asupra bunurilor sunt transferate clientului. Sumele reprezentand venituri nu includ taxele de vanzare (TVA), dar includ discounturile comerciale acordate. Reducerile comerciale acordate ulterior facturarii se înregistreaza in contul de profit si pierdere ca parte a veniturilor din exploatare, in pozitia 'reduceri comerciale acordate'.

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie.

Veniturile din dividende sunt recunoscute ca si venituri in momentul in care se stabileste dreptul legal de a primi aceste sume, respectiv la data aprobarii acestora.

2.22 Impozite si taxe

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

2.23 Venituri si cheltuieli financiare

Veniturile financiare cuprind veniturile din dobanzi si, venituri din diferente de curs valutar. Veniturile financiare se recunosc pe baza contabilitatii de angajament. Astfel, veniturile din dobanzi se recunosc periodic, in mod proportional, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuielile cu dobanda cheltuieli din diferente de curs valutar si cheltuielile privind sconturile obtinute. Toate costurile indatorarii care nu sunt direct atribuibile achizitiei, constructiei sau producerii activelor cu ciclu lung de fabricatie sunt recunoscute in contul de profit si pierdere, periodic, pe baza contabilitatii de angajamente.

2.24 Erori contabile

Corectarea erorilor semnificative aferente perioadelor de raportare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor perioade. In cazul erorilor aferente perioadelor de raportare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Orice impact asupra informatiilor comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, este prezentat in notele explicative si ajustat in rezultatul reportat in timpul anului.

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

2.25 Parti afiliate si alte parti legate

În conformitate cu OMF 1802/2014, o entitate este afiliată unei societăți dacă se află sub controlul acelei societăți.

- Controlul există atunci când societatea - mamă îndeplinește unul din următoarele criterii:
 - a. deține majoritatea drepturilor de vot asupra unei societăți;
 - b. este acționar sau asociat al unei societăți iar majoritatea membrilor organelor de administrație, conducere și de supraveghere ale societății în cauză, care au îndeplinit aceste funcții în cursul perioadei de raportare, în cursul perioadei de raportare precedentă și până în momentul întocmirii situațiilor financiare anuale, au fost numiți doar ca rezultat al exercitării drepturilor sale de vot;
 - c. este acționar sau asociat al societății și deține singura controlul asupra majorității drepturilor de vot ale asociaților, ca urmare a unui acord încheiat cu alți acționari sau asociați;
 - d. este acționar sau asociat al unei societăți și are dreptul de a exercita o influență dominantă asupra acelei societăți, în temeiul unui contract încheiat cu entitatea în cauză sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, dacă legislația aplicabilă societății permite astfel de contracte sau clauze;
 - e. Societatea-mamă deține puterea de a exercita sau exercită efectiv, o influență dominantă sau control asupra Societății;
 - f. este acționar sau asociat al societății și are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administrație, de conducere și de supraveghere ale Societății;
 - g. Societatea-mamă și entitatea afiliată sunt conduse pe o bază unificată de către Societatea-mamă.

O entitate este „legată” de o altă entitate dacă:

- i. direct sau indirect, prin una sau mai multe entități:
 - Controlează sau este controlată de cealaltă entitate ori se află sub controlul comun al celeilalte entități (aceasta include societățile-mamă, filialele sau filialele membre);
 - Are un interes în respectiva entitate, care îi oferă influența semnificativă asupra acesteia; sau
 - Deține controlul comun asupra celeilalte entități;
- ii. reprezintă o entitate asociată a celeilalte entități;
- iii. reprezintă o asocieră în participare în care cealaltă entitate este asociat;
- iv. reprezintă un membru al personalului-cheie din conducere al entității sau al societății-mamă a acesteia;
- v. reprezintă un membru apropiat al familiei persoanei menționate la lit. i) sau iv);
- vi. reprezintă o entitate care este controlată, controlată în comun sau influențată semnificativ ori pentru care puterea semnificativă de vot într-o asemenea entitate este dată, direct sau indirect, de orice persoană menționată la lit. iv) sau v); sau
- vii. entitatea reprezintă un plan de beneficii postangajare pentru beneficiul angajaților celeilalte entități sau sau pentru angajații oricărei entități legate de o asemenea societate.

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 3. ACTIVE IMOBILIZATE

3.1 Imobilizari corporale

Situatia activelor imobilizate corporale si a amortizarilor acestora la data de 31.12.2022:

	<u>Terenuri</u>	<u>Constructii</u>	<u>Alte instalatii, utilaje si mobilier</u>	<u>Total</u>
Valoarea bruta				
Sold la 31 decembrie 2021	14.945	3.526.933	8.089	3.549.966
Cresteri, reevaluari	-	11.664.747	4.000	11.668.747
Cedari, transferuri si alte reduceri	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2022	<u>14.945</u>	<u>15.191.680</u>	<u>12.089</u>	<u>15.218.713</u>
Ajustari de valoare cumulate (*)				
Sold la 31 decembrie 2021	-	2.324.448	8.089	2.332.536
Ajustari inregistrate in cursul exercitiului	-	-	83	83
Reduceri sau reluari	-	(2.297.513)	-	(2.297.513)
Sold la 31 decembrie 2022	-	<u>26.935</u>	<u>8.172</u>	<u>35.107</u>
Valoarea contabila neta la 31 dec. 2021	<u>14.945</u>	<u>1.202.484</u>	<u>0</u>	<u>1.217.429</u>
Valoarea contabila neta la 31 dec. 2022	<u>14.945</u>	<u>15.164.745</u>	<u>3.917</u>	<u>15.183.607</u>

(*) Sectiunea de ajustari de valoare se include cumulat amortizarea si deprecierile de valoare. Se poate opta si pentru prezentarea separata a amortizarii si a deprecierilor de valoare).

3.2 Reevaluarea imobilizarilor corporale

Ultima reevaluare a imobilizarilor corporale a fost facuta la 31.12.2022 cand s-a inregistrat un surplus din reevaluare de 14.092.794 lei.

NOTA 4. SITUATIA CREANTELOR COMERCIALE

La 31 decembrie 2022 creantele Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Sold		Termen de lichiditate	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	Sub 1 an	Peste 1 an
Creante comerciale, din care:	75.237	99.907	99.907	
• Clienti	102.022	142.135	142.135	-
• Ajustari valoare creante clienti	(61.941)	(81.933)	(81.933)	-
• Clienti facturi de intocmit	35.156	39.706	39.706	-
Furnizori debitori pentru prestari servicii	5.607	47.748	47.748	-

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Dobanzi de incasat	-	1.144	1.144	-
Alte creante	6.877	(248)	(248)	-
Total	87.721	148.552	148.552	-

Suma inregistrata ca avans catre furnizori la 31.12.2022 se refera in principal, la avansurile date furnizorilor de utilitati.

Obiectul principal de activitate al societatii este inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii. Obiectul contractelor de inchiriere il constituie inchirierea spatiilor comerciale. Chiria perceputa este aprobata in Consiliul de Administratie si este in functie de tipul si suprafata spatiului inchiriat. In afara chiriei, clientul mai plateste utilitati si servicii ce se determina proportional pe baza consumurilor comune si individuale. In vederea garantarii bunei executari a contractului se percepe garantie.

NOTA 5. CHELTUIELI IN AVANS

Cheltuielile inregistrate in avans, in sold la 31 decembrie 2022 reprezinta asigurarea cladirilor si asigurarea de raspundere civila.

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>
Cheltuieli in avans	1.911	2.358
Total	1.911	2.358

NOTA 6. SITUATIA DATORIILOR

La 31 Decembrie 2022 datoriile societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Sold	Sold	Termen de exigibilitate	
	31.12.2021	31.12.2022	Sub 1 an	Peste 1 an
Furnizori	496	(4.131)	(4.131)	-
Furnizori facturi nesosite	23.626	53.478	53.478	-
Impozit pe profit	23.137	36.010	36.010	-
TVA de plata si neexigibil	31.624	28.381	28.381	-
Creditori diversi	1.449	23.740	23.740	-
Avansuri clienti	-	221	221	-
Datorii personal	23.738	11.509	11.509	-
Contributii sociale	6.730	6.730	6.730	-
Dividende de plata	368.815	406.113	406.113	-
Garantii	244.863	212.763	212.763	-
Total	724.479	774.815	774.815	-

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

6.1 Dividende

Situatia dividendelor în sold la 31.12.2022:

Detalii privin distribuirea dividendelor	Valoare
Dividende de plata din profitul anului 2014	1.401
Dividende platite 2015-2019	-
Dividende neridicate	1.401
Dividende de plata din profitul anului 2015	61.866
Dividende platite 2016-2019	(1.390)
Dividende neridicate	60.476
Dividende de plata din profitul anului 2016	119.597
Dividende platite 2017-2019	(2.686)
Dividende neridicate	116.911
Dividende de plata din alte rezerve distribuite în 2018	165.077
Dividende platite 2018-2019	(3.707)
Dividende neridicate	161.370
Dividende de plata din alte rezerve distribuite în 2021	1.046.291
Dividende platite 2021	(1.017.635)
Dividende neridicate	28.656
Dividende de plata din alte rezerve distribuite în 2022	1.361.840
Dividende platite 2022	(1.324.541)
Dividende neridicate	37.299
Total dividende de plata	408.113

6.2 Garantii

În cadrul garantiilor s-au înregistrat în principal garantiile încasate de la clienți conform clauzelor contractelor de închiriere dintre părți.

La 31 decembrie 2022, Societatea are înregistrate garanții de la următorii clienți:

- Profi Rom Food SRL: 78.306 lei
- Marina General Company SRL: 21.198 lei
- Iris Pharm SRL: 11.776 lei
- Banca Transilvania SA: 9.700 lei
- Alții (mai mult de 30 de parteneri): 91.783 lei

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 7. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

	31.12.2021	31.12.2022
Alte investitii pe termen scurt – Depozite pe termen scurt	-	3.314.758
Disponibilitati la banci – Conturi curente in lei	53.841	191.433
Disponibilitati la banci – Conturi curente in valuta	3.216.265	-
Casa in lei	2.005	1.385
Casa in valuta	-	-
Alte valori	-	-
Total Casa si Conturi la banci	3.272.111	3.507.577

NOTA 8: REPARTIZAREA PROFITULUI

Repartizarea profitului efectuata in cursul exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2022, precum si propunerea de repartizare a profitului anului 2022 sunt dupa cum urmeaza:

<u>Destinatia</u>	<u>Repartizare realizata in anul 2022</u>	<u>Propunere de repartizare a profitului anului 2022</u>
Repartizari ale profitului la:	<u>1.364.020</u>	<u>1.481.630</u>
- rezerva legala	0	0
- dividende	1.361.840	1.481.630
- alte rezerve	2.180	0
- acoperirea pierderii contabile	0	0

NOTA 9: PARTICIPATII SI SURSE DE FINANTARE

9.1. CERTIFICATE DE PARTICIPARE, VALORI MOBILIARE, OBLIGATIUNI CONVERTIBILE

Societatea nu a emis certificate de participare, obligatiuni sau alte valori mobiliare, in afara de actiunile comune proprii.

9.2. CAPITAL SOCIAL

Valoarea capitalului subscris la 31 decembrie 2022 era de 1.037.988 lei (31 decembrie 2021: 1.037.988 lei) reprezentand 415.195 actiuni. Toate actiunile sunt comune, au fost subscrise si sunt platite integral la 31 decembrie 2022. Toate actiunile au acelasi drept de vot si au o valoare nominala de 2,5 lei/actiune (31 decembrie 2021: 2,5 lei/actiune). In perioada 1 ianuarie 2022 – 31 decembrie 2022 nu au fost modificari ale capitalului social, iar structura actionariatului nu s-a modificat.

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Structura actionariatului la 31 decembrie 2022 este prezentata astfel:

	<u>Numar de actiuni</u>	<u>Suma</u>	<u>Procentaj</u>
CI-CO SA	166.954	417.385	40,21
SIFI BH Retail SA	235.996	589.990	56,84
Actionari persoane fizice - lista	12.245	30.613	2,95
Total	415.195	1.037.988	100

In exercitiul financiar 2022 nu au fost emise noi actiuni.

NOTA 10 REZERVE

10.1 REZERVE LEGALE

Conform cerintelor legale, Societatea constituie rezerve legale in cuantum de 5% din profitul inregistrat pana la nivelul de 20% din capitalul social. Valoarea rezervei legale la data de 31 decembrie 2022 este de 207.598 lei (31 decembrie 2021: 207.598 lei). Rezervele legale nu pot fi distribuite catre actionari.

10.2 ALTE REZERVE

Cuprind alte rezerve constituite conform prevederilor legale in vigoare.

10.3 REZERVE DIN REEVALUAREA IMOBILIZARILOR CORPORALE

Aceste rezerve cuprind modificarile nete cumulate ale valorilor juste ale terenurilor, cladirilor, constructiilor speciale, pentru care valoarea justa a acestora este mai mare decat costul istoric. Rezervele din reevaluare sunt prezentate la valoarea neta la Nota 3.2 .

NOTA 11: INFORMATII PRIVIND SALARIATII SI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE SI A ALTOR PERSOANE-CHEIE

11.1. Informatii privind salariatii

Societatea nu a avut salariatii in anul 2022 (2021: 0).

11.2 Indemnizatiile acordate membrilor organelor de administratie

	31.12.2021	31.12.2022
Consiliul de Administratie	184.608	183.442
TOTAL	184.608	183.442

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 12: ALTE INFORMATII

12.1 Cheltuieli privind prestatiile externe

Detalierea cheltuieli de exploatare dupa natura acestora:

	31.12.2021	31.12.2022
Cheltuieli cu Consiliul de Administratie	184.608	183.442
Cheltuieli privind comisioanele si onorariile	7.678	840
Cheltuieli cu contabilitatea	49.700	49.700
Cheltuieli cu auditul financiar	15.340	15.263
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	22.397	17.727
Total	279.723	266.972

12.2 Sume datorate si de primit de la entitatile afiliate si alte parti legate

Parti afiliate sunt considerate persoanele care fac parte din Consiliul de Administratie, actionari societatile CI-CO SA si SIFI BH Retail SA.

In anul 2022, cu exceptia remuneratiei Consiliului de Administratie, Unicom a desfasurat tranzactii cu partile afiliate, iar al 31 decembrie 2022 nu au fost inregistrate datorii sau creante fata de partile afiliate.

Parte afiliata		Tranzactii*		Sold	
		2021	2022	2020	2021
CI-CO SA	Plata dividende distribuite in cursul anului	420.724	547.609	-	-
	Plata dividende distribuite in cursul anului				
SIFI BH Retail SA		594.710	774.067	-	-

12.3 Venituri realizate

Indicatori	2021	%	2022	%
-Venituri totale	2.224.852		2.376.804	
din care : -venit din chirii	2.165.326	97,3	2.264.198	95,3
- venit din penalitati	35.797	1,6	37.945	1,6
- venituri din diferente de curs valutar	14.376	0,6	73.505	3,1
- venituri din dobanzi si alte ven fin	9.353	0,4	1.156	0

12.4 Evenimente ulterioare datei bilantului

Conducerea societatii nu a identificat evenimente semnificative ulterioare datei bilantului cu impact asupra activitatii curente.

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

12.5 Litigii

Societatea nu este implicata in nici un litigiu la data pregatirii acestor situatii financiare.

12.6 Venituri si cheltuieli excepționale

Nu sunt evenimente majore de raportat pana la aceasta data.

12.7 Onorariile platite auditorilor / cenzorilor

Auditorul financiar al Societatii in anul 2022 este Arya Consulting SRL. Societatea are încheiat contract de audit financiar cu Arya Consulting SRL pentru anii 2022-2023. Arya Consulting SRL nu a prestat alte servicii care nu sunt de audit in anul 2022.

NOTA 13: CONTINGENTE

13.1 Impozitarea

Legislatia fiscala romaneasca prevede norme detaliate si complexe si a suferit diverse modificari in ultimii ani. Interpretarea textului de lege si implementarea practica a procedurilor fiscale poate varia si exista un risc ca anumite transactii sa fie diferit interpretate de autoritatile fiscale si de catre Societate.

Guvernul roman are un numar de agentii care sunt autorizate sa efectueze controale fiscale ale Societatilor care opereaza in Romania. Aceste verificari sunt similare ca natura cu verificarile efectuate de autoritatile fiscale din numeroase tari dar se pot extinde si asupra anumitor aspecte legale aplicabile. Este posibil ca Societatea sa fie supusa anumitor controale fiscale urmare a modificarilor legislative periodice.

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele, penalitatile si dobanzile penalizatoare, in masura in care este cazul. Autoritatile fiscale romane au efectuat controale referitor la calculul impozitului pe profit pana la data de 26.09.2005. In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.

13.2 Pretul de transfer

Legislatia fiscala din Romania include "valoarea de piata", in conformitate cu care tranzactiile cu partile afiliate ar trebui sa fie efectuate la valoarea de piata. Contribuabilii locali care efectueaza tranzactii cu partile afiliate trebuie sa pregateasca si sa puna la dispozitia autoritatilor fiscale romane, la cererea acestora, dosarul de documentare a preturilor de transfer in termenul acordat de catre autoritatile (contribuabilii mari, care efectueaza tranzactii cu partile afiliate care depasesc limitele stabilite prin lege sunt obligati pentru a pregati dosarul preturilor de transfer pe o baza anuala incepand cu operatiunile de referinta pana in 2017).

Netransmiterea fisierelor cu documentatia preturilor de transfer, de stabilire a preturilor sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea unor sanctiuni pentru nerespectare;

Cu toate acestea, indiferent de continutul dosarului preturilor de transfer, autoritatile fiscale pot avea interpretari diferite asupra tranzactiilor si circumstante decat conducerea firmei si, prin urmare, pot impune obligatii fiscale suplimentare rezultate in urma ajustarilor preturilor de transfer (materializate in cresterea veniturilor, reducerea cheltuielilor deductibile ceea ce duce la o crestere in baza de calcul a impozitului pe profit).

Managementul Societatii considera ca aceasta nu va suferi pierderi in cazul unui control fiscal pentru verificarea preturilor de transfer. Cu toate acestea, impactul diferitelor interpretari ale autoritatilor fiscale nu poate fi estimat in mod viabil. Acest lucru poate fi un material in pozitia financiara si / sau a operatiunilor Societatii.

UNICOM SA
Note la situatiile financiare
pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

13.3 Riscuri financiare

Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca Societatea sa suporte o pierdere financiara ca urmare a neindeplinirii obligatiilor contractuale de catre un client iar acest risc rezulta în principal din creantele comerciale ale Societatii.

Politica Societatii este ca toti clientii care doresc sa desfasoare relatii comerciale în conditii de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Mai mult decat atât, soldurile de creante sunt monitorizate permanent, având ca rezultat o expunere nesemnificativa a Societatii la riscul unor creante neincasabile.

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul Societatii de a întâmpina dificultati în îndeplinirea obligatiilor asociate datoriilor financiare care sunt decontate în numerar sau prin transferul altui activ financiar.

Abordarea Societatii în administrarea lichiditatii consta în asigurarea, pe cât de mult posibil, ca va dispune mereu de lichiditati suficiente pentru a-si achita obligatiile scadente, atât în conditii normale cât si în conditii de stres, fara a suporta pierderi inacceptabile sau de a pune în pericol reputatia Societatii.

În general, Societatea, se asigura ca dispune de numerar suficient pentru acoperirea cheltuielilor operationale.

Riscul de piata

Riscul de piata este riscul ca variatia preturilor pietei, cum ar fi cursul de schimb valutar, rata dobanzii si pretul instrumentelor de capitaluri proprii, sa afecteze veniturile Societatii sau valoarea instrumentelor financiare detinute. Obiectivul gestionarii riscului de piata este acela de a gestiona si controla expunerile la riscul de piata în cadrul unor parametri acceptabili si în acelasi timp de a optimiza rentabilitatea investitiei.

ADMINISTRATOR,
Numele si prenumele Ioneata Sorin
Semnatura _____



INTOCMIT,
AMELY CONTEXPERT SRL
Semnatura _____

