

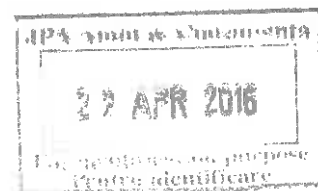
UNITEH S.A.

Situatii financiare anuale incheiate la 31 decembrie 2015

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

Cuprins:

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



Prezentarea societatii

UNITEH SA TIMIȘOARA a fost înființată în 1966, sub denumirea de I.M.T.L.I.F. (Întreprinderea de mecanizare, transport și lucrări pentru îmbunătățiri funciare), având ca obiect de activitate execuția lucrărilor de îmbunătățiri funciare pe zona de vest a țării, precum și repararea utilajelor de construcții și mijloacelor de transport din dotare. În anul 1977, prin Decretul nr. 237/1977 privind reorganizarea întreprinderilor, societatea devine S.U.G.T.C. (Stația de Utilaj Greu pentru Transport și Construcții), având ca obiect de activitate repararea utilajelor de construcții și mijloacelor de transport, precum și prestații cu utilaje.

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

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

Sediul societății este în Timișoara, str Chimiștilor, nr 5-9.

Obiectul de activitate al societății este închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate - cod CAEN 6820.

La finalul anului 2015, UNITEH SA TIMIȘOARA, detine o suprafața de teren de 34.193 mp, în str. Chimiștilor, nr. 5-9, din care suprafață construită 16.898 mp și platforme betonate și drumuri de incintă 17.295 mp.

Politici, principii si metode contabile

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2015 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

Principii contabile

Principiul continuitatii activitatii

Se presupune ca Societatea isi va continua in mod normal functionarea intr-un viitor previzibil, fara a intra in imposibilitatea continuarii activitatii sau fara a-si reduce in mod semnificativ activitatea. Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza 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.

Principiul permanentei metodelor

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

Principiul prudentei

La intocmirea situatiilor financiare s-a tinut seama de:

- toate ajustarile de valoare datorate depreciilor in valorizarea activelor;
- toate obligatiile previzibile si pierderile potientiale care au luat nastere in cursul exercitiului financiar incheiat.

Principiul independentei exercitiului

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

Principiul intangibilitatii exercitiului

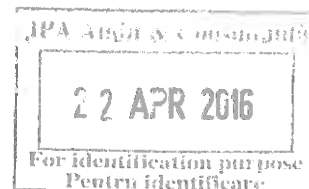
Bilantul de deschidere al exercitiului corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului precedent.

Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si pasiv

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

Principiul necompensarii

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



Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2015(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

Principiul pragului de semnificatie

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

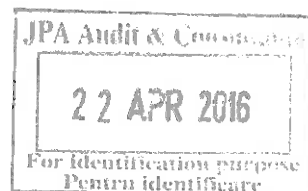
Principiul prevalentei economicului asupra juridicului

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

Politici contabile semnificative

a) 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, printre altele, analizeaza previziunile referitoare la intrarile si iesirile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea



Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2015(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

b) Moneda de raportare

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

Conversia tranzactiilor in moneda straina

Nu au existat tranzactii in moneda straina.

c) Bazele contabilitatii

Acestea sunt situatiile financiare individuale ale UNITEH SA intocmite in conformitate cu:

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

Situatiile financiare aferente anului 2015 au fost pregatite in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014.

Situatiile financiare cuprind:

- Bilant
- Cont de profit si pierdere
- Situatia modificarilor capitalului propriu
- Situatia fluxurilor de numerar
- Politici contabile semnificative si note explicative la situatiile financiare anuale

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

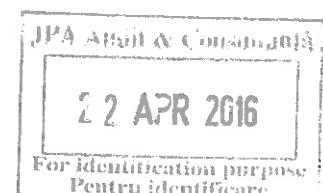
Aceste situatii financiare sunt prezentate in lei (“RON”) cu exceptia cazurilor in care nu este mentionata specific o alta moneda utilizata.

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

d) Situatii comparative

Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2015 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2014. Anumite reclasificari au fost operate pentru a asigura comparabilitatea soldurilor de deschidere cu soldurile de inchidere. In cazul in care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat si argumentat in notele explicative, fara a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

e) Imobilizari corporale



(i) Active proprii

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

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

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

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

In costul initial al unei imobilizari corporale pot fi incluse si costurile estimate initial cu demontarea si mutarea acesteia la scoaterea din evidenta, precum si cu restaurarea amplasamentului pe care este pozitionata imobilizarea, atunci cand aceste sume pot fi estimate credibil si Societatea are o obligatie legata de demontare, mutare a imobilizarii corporale si de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea si mutarea imobilizarii corporale, precum si cele cu restaurarea amplasamentului, se recunosc in valoarea activului imobilizat, in corespondenta cu un cont de provizioane.

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

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

(ii) Amortizarea

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

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

Duratele de amortizare folosite sunt urmatoarele:

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

Cedarea si casarea

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

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobilizari corporale, sunt 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 trebuie determinate ca diferenta intre veniturile generate de scoaterea din evidenta si valoarea sa neamortizata, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta si trebuie prezentate ca valoare neta, ca venituri sau cheltuieli, dupa caz, in contul de profit si pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", dupa caz.

f) Imobilizari necorporale

(i) Active proprii

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

(ii) Cheltuielile ulterioare de intretinere si reparatii

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

(iii) Amortizarea

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

g) Creante comerciale si alte creante

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor minus ajustarile pentru depreciere pentru sumele necolectabile. Ajustarile pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata. Creantele neincasabile sunt inregistrate pe cheltuieli cand sunt identificate.

h) Numerar si echivalente numerar

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

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

i) Pensii si beneficii ulterioare angajarii

In cadrul activitatii curente pe care o desfasoara, Societatea efectueaza plati catre statul roman in beneficiul angajatilor sai. Toti salariatii societatii sunt inclusi in planul de pensii al Statului Roman. Societatea nu opereaza nicio alta schema de pensii sau plan de beneficii post-pensionare si, in consecinta, nu are nicio obligatie in ceea ce priveste pensiile. In plus, Societatea nu are obligatia de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariatii.

j) Pierderi de valoare

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

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

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

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

k) Capital social

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

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

Rezerve legale

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

Rezultat reportat

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20 % din capitalul social se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul exercitiului financiar urmat de cel pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale.

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

l) Imprumuturi

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

Portiunea pe termen scurt a imprumuturilor pe termen lung este clasificata in „Datorii: Sumele care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an” si inclusa impreuna cu dobanda preliminara la data bilantului contabil in „Sume datorate institutiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

m) Contracte de leasing

Leasing financiar

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

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

Leasing operational

Contractele de leasing in care o portiune semnificativa a riscurilor si beneficiilor asociate proprietatii sunt retinute de locator sunt clasificate ca si contracte de leasing operational. Platile aferente unui contract de leasing operational sunt recunoscute ca si cheltuieli in contul de profit si pierdere, liniar pe perioada contractului de leasing.

Societatea nu are contracte de leasing în derulare la finele anului 2013.

n) Recunoasterea veniturilor

Vânzarea bunurilor

Veniturile din vânzarea bunurilor în cursul activităților curente sunt evaluate la valoarea justă a contraprestației încasate sau de încasat, minus returnuri, reduceri comerciale și rabaturi pentru volum.

Veniturile sunt recunoscute atunci când există dovezi convingătoare, de regulă sub forma unui contract de vânzare executat, iar riscurile și avantajele ce decurg din proprietatea bunurilor sunt transferate în mod semnificativ cumpărătorului, recuperarea contraprestației este probabilă, costurile aferente și returnurile posibile de bunuri pot fi estimate credibil, entitatea nu mai este implicată în gestionarea bunurilor vândute, iar mărimea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil.

Reducerile comerciale primite ulterior facturării, respectiv acordate ulterior facturării, indiferent de perioada la care se referă, se evidențiază distinct în contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terți. În cazul în care reducerile comerciale reprezintă evenimente ulterioare datei bilanțului, acestea se înregistrează la data bilanțului în contul 408 << Furnizori- facturi nesosite >>, respectiv contul 418 << Clienti – facturi de întocmit >> și se reflectă în situațiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea dacă sumele respective se cunosc la data bilanțului.

Momentul când are loc transferul riscurilor și beneficiilor variază în funcție de termenii individuali din contractele de vânzare.

Prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute în perioada în care au fost prestate și în corespondența cu stadiul de execuție.

Veniturile din chirii sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, liniar pe perioada contractului de leasing operational.

o) Rezultatul financiar

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

Cheltuielile cu dobandele sunt recunoscute în contul de profit și pierdere în perioada la care se referă.

p) Instrumente financiare

Un instrument financiar reprezintă orice contract ce generează simultan un activ financiar pentru o entitate și o datorie financiară sau un instrument de capitaluri proprii pentru cealaltă entitate.

q) Impozite și taxe

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

r) Estimari

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

s) Erori contabile

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

- erau disponibile la momentul la care situatiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;
- ar fi putut fi obtinute in mod rezonabil si luate in considerare la intocmirea si prezentarea acelor situatii financiare anuale.

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

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

t) Parti afiliate si alte parti legate

In conformitate cu OMF 1802/2014, o entitate este afiliata unei societati daca se afla sub controlul acelei societati.

Controlul exista atunci cand societatea - mama indeplineste unul din urmatoarele criterii:

- a) detine majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;
- b) este actionar sau asociat al unei societati iar majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere ale societatii in cauza, care au indeplinit aceste functii in cursul exercitiului financiar, in cursul exercitiului financiar precedent si pana in momentul intocmirii situatiilor financiare anuale, au fost numiti doar ca rezultat al exercitarii drepturilor sale de vot;
- c) este actionar sau asociat al societatii si detine singura controlul asupra majoritatii drepturilor de vot ale [actionarilor sau asociatilor], ca urmare a unui acord incheiat cu alti actionari sau asociati;
- d) este actionar sau asociat al unei societati si are dreptul de a exercita o influenta dominanta asupra acelei societati, in temeiul unui contract incheiat cu entitatea in cauza sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, daca legislatia aplicabila societatii permite astfel de contracte sau clauze;
- e) Societatea-mama detine puterea de a exercita sau exercita efectiv, o influenta dominanta sau control asupra Societatii;
- f) este actionar sau asociat al societatii si are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere ale Societatii;

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

O entitate este „legata” de o alta entitate daca:

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

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

b) reprezinta o entitate asociata a celeilalte entitati;

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

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

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

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

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

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

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

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

u) Furnizori si alte datorii

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

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

14 Managementul riscului

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

i) Riscul valutar

Societatea isi desfasoara activitatea in Romania intr-un mediu economic caracterizat printr-o fluctuatie a cursului valutar. In 2013, evolutia monedei nationale fata de EUR a fost fluctuanta, depreciindu-se fata de euro.

ii) Criza financiara

Prezenta criza financiara internationala a inceput in anul 2007, s-a adancit semnificativ in a doua parte a anului 2008 si a continuat in anii urmasori. Turbulentele semnificative aparute la nivelul pietei globale de credit au avut un efect semnificativ asupra entitatilor ce activeaza in diverse industrii, creand o criza generalizata de lichiditate si solvabilitate la nivelul pietelor financiar bancare.

Alte efecte semnificative ale crizei sunt cresterea costurilor de finantare, reducerea pietei creditarii si a consumului, o volatilitate semnificativa a pietelor de capital si a ratelor de schimb, etc. Falimentele au afectat sectorul financiar bancar, anumite State contribuind la re-capitalizarea unor asemenea entitati in scopul salvarii acestora de la faliment. Capacitatea de creditare s-a redus semnificativ ca si disponibilitatea de a credita, astfel incat cea mai mare parte a sectorului non-bancar la nivel mondial se confrunta cu incetinirea cresterii sau cu o severa recesiune economica.

iii) *Riscul de rata a dobanzii*

La 31.12.2015, societatea nu avea angajate credite bancare.

iv) *Riscul de lichiditate*

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

Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2015(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

Note explicative la situatiile financiare

1 Active imobilizate

2015

Valoare bruta

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta			
	Sold la 1 ianuarie 2015	Cresteri, transferuri	Cedari, transferuri	Sold la 31 decembrie 2015
0	1	2	3	4 = 1+2-3
Imobilizari necorporale	-	-	-	-
Total imobilizari necorporale	-	-	-	-
Terenuri	3.706.535	-	3.706.535	0
Constructii	11.411.975	-	11.411.975	0
Instal tehnice si masini	134.449	-	-	134.449
Alte instal, utilaje, mobilier	17.670	-	-	17.670
Investitii imobiliare	-	15.229.459	430.541	14.798.918
Imobilizari corporale in curs	6.844	10.266	17.110	0
Total imobilizari corporale	15.277.473	15.239.725	15.566.161	14.951.037
Imobilizari financiare	465.732	-	465.732	0
TOTAL	15.743.205	15.239.725	16.031.893	14.951.037

Ajustari de valoare

Denumirea activului imobilizat	Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)			
	Sold la 1 ianuarie 2015	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau Reluari	Sold la 31 decembrie 2015
0	6	7	8	9 = 6+7-8
Imobilizari necorporale	-	-	-	-
Total imobilizari necorporale	-	-	-	-

Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2015(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

Terenuri	-	-	-	-
Constructii	22.385	-	22.385	0
Instal tehnice si masini	120.465	5.691	-	126.156
Alte instal, utilaje, mobilire	10.818	1.578	-	12.396
Investitii imobiliare	-	458.837	-	458.837
Investitii imobiliare în curs de executie	-	-	-	-
Total imobilizari corporale	153.668	466.106	23.385	597.389
TOTAL	153.668	466.106	23.385	597.389

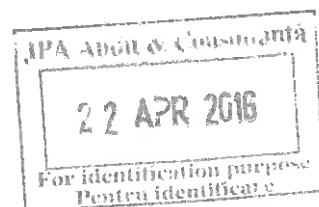
Valoarea contabilă netă a imobilizărilor la 31 decembrie 2015 se prezinta astfel

Denumirea activului imobilizat	Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ianuarie 2015	Sold la 31 decembrie 2015
0	10 = 1-6	11 = 5-9
Imobilizari necorporale	-	-
Total imobilizari necorporale	-	-
Terenuri	3.706.535	-
Constructii	11.389.590	-
Instalatii tehnice si masini	13.984	8.293
Alte instalatii, utilaje, mobilire	6.852	5.274
Investitii imobiliare	-	14.340.081
Imobilizari corporale in curs	6.844	-
Total imobilizari corporale	15.123.805	14.353.648
Total imobilizari financiare	465.732	-
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	11.589.537	14.353.648

Imobilizarile corporale cuprind terenuri, constructii, instalatii tehnice si masini, alte instalatii, utilaje si mobilier, investitii imobiliare si imobilizari corporale in curs.

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

In cursul anului 2015 a fost vandut un teren in suprafata totala de 5.337 m2 conform CVC nr.623/21.09.2015.



Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2015(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

Conform contractului de schimb imobiliar nr.836/18.12.2015 societatea a vandut imobiliarile : Atelier E si Magazie si a achizitionat Cantina, Platforma betonata, Sopron si Bordei.

La 31 decembrie 2015, suprafata totala a terenurilor detinute de Societate este de 34.193 mp, din care suprafata construita de 16.898 mp si platforme betonate si drumuri de incinta de 17.295 mp.

Imobilizarile corporale in curs

In anul 2015 a fost pusa in functiune modernizarea efectuata la hala din cldirea F, in valoare de 17.110 lei.

Investitiile efectuate în cursul anului 2015 au fost urmatoarele:

Denumirea investitiilor	Sold la 01.01.2015	Investitii realizate 2015	Investitii realizate si puse in functiune	Sold la 31.12.2015
Lucrări de construcții				
1. Modernizare hale :				
- hala CLADIREA F	6.844	10.266	17.110	0
TOTAL LUCRARI DE CONSTRUCTII	6.844	10.266	17.110	0
TOTAL	6.844	10.266	17.110	0

In luna septembrie 2015, ca urmare a Procesului verbal incheiat cu ocazia Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor HIDROTIM SA convocata la data de 28.05.2015 care a aprobat rascumpararea de la UNITEH a unui numar de 13.698 actiuni, societatea UNITEH incaseaza contravaloarea acestora, respectiv 486.279 lei.

2. Active circulante

2.1. Creante

2015

Creante	Sold la 31.12.2014	Sold la 31.12.2015	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
	0	1	2	3
Clienti si conturi asimilate (a)	396.740	348.820	75.417	273.403
Ajustari privind deprecierea creantelor-clienti (b)	(307.704)	(273.403)		-
Avansuri furnizori (c)	-	-	-	-
Alte creante comerciale	4.831	11.557		-

Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2015(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

Total creante comerciale	93.867	86.974	-
--------------------------	--------	--------	---

- Clientii neincasati la 31.12.2015 sunt in suma de 348.820 lei(31 decembrie 2014:396.740 lei), in scadere fata de inceputul anului cu suma de 47.920 lei. Clientii incerti reprezinta 273.403 lei(31 decembrie 2014:307.704 lei) din totalul sumei datorate de client(78,38%).
- In exercitiul financiar 2015 ajustarile privind deprecierea creantelor clienti au scazut cu 34.301 lei, de la 307.704 lei la 273.403 ca urmare a scoaterii din evidenta a clientului Kavis Metal SRL cu suma de 29.877,79 lei conform sentinta civila nr.321/2015, a incasarii sumei de 3.175,69 lei de la clientul Casa cu Rose si a acoperirii pariale a debitului restant apartinand clientului BOB STAR cu echivalentul garantiei retinute la inceputul contractului, respective suma de 1.247,61 lei.
- Pentru clientii incerti cu care societatea este in litigiu, recuperarea debitelor datorate este improbabila.
- Din soldul ajustarilor pentru deprecierea creantelor-clienti la data de 31.12.2015, suma de 24.686 lei a fost inregistrata pe pierderi din creante prin diminuarea creantelor-clienti cu suma de 24.686 lei.

Potrivit procedurii operationale „incasari si creante clienti” aprobata prin hotararea CA din data de 06.10.2015, in cazul intarzierilor la plata mai mari de 30 de zile, se va executa garantia pentru o luna si se va emite urmatoarea factura, sub rezerva obligatorie pentru client de a reconstitui garantia la valoarea initiala intr-un termen de maxim 30 de zile. In cazul intarzierilor la plata mai mari de 60 de zile, se va executa si diferenta de garantie. In acest caz, se va intrerupe complet facturarea si se va trece la urmatoarea etapa, adica la incetarea contractului.

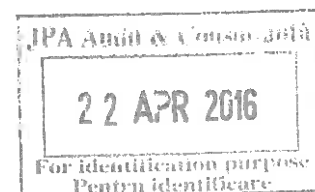
Inregistrarea ajustarii privind deprecierea creantelor se poate face si in cursul exercitiului financiar doar in cazul intrarii in insolventa a partenerului.

Constituirea ajustarilor va cadea in sarcina directa a directorului general, acesta fiind facut direct raspunzator de valoarea acestora.

2.2. Disponibilitati banesti

RON	2014	2015
Disponibil in cont curent	81.065	1.326.604
Numerar in casierie	36.022	8.226
Depozite bancare	314.000	270.000
Total	431.087	1.604.830

Soldul disponibilitatilor banesti a crescut fata de inceputul anului cu suma de 1.173.743 lei, aceasta ca urmare a incasarii clientilor, a rascumpararii actiunilor de la HIDROTIM SA, precum si a incasarilor din vanzarea terenului in suprafata de 5337 mp.



3. Datorii

Datorii	Sold la 31.12.2014	Sold la 31.12.2015	Termen de exigibilitate	
			sub 1 an	1-5 ani
	0	1	2	3
Furnizori si conturi asimilate (a)	30.715	49.496	49.496	-
Avansuri incasate clienti (b)	-	36	36	-
Total datorii	30.715	49.532	49.532	-
Salarii si conturi asimilate (c)	3.021	12.952	12.952	-
Impozite si taxe	69.929	78.761	78.761	-
Alte datorii	15.006	14.878	14.878	-
Total alte datorii	118.671	106.591	106.591	-
Alte imprumuturi si dob. aferente	169.073	166.793	155.499	11.294
TOTAL DATORII	287.744	322.916	311.622	11.294

- a) Obligatiile față de furnizori la 31 decembrie 2015 sunt in suma de 49.532 lei (31 decembrie 2014: 30.715 lei) si reprezintă obligatii curente.
- b) La 31 decembrie 2015 clientii creditor au avut un sold de 36 lei(31 decembrie 2014:0 lei) si reprezinta chirii incasate in avans.
- c) Datoriile cu personalul si asimilate reprezinta drepturile salariale ale lunii decembrie 2015 si au fost achitate in luna ianuarie 2016. La 31 decembrie 2014 au insumat 3.021 lei, iar la 31 decembrie 2015 au avut un sold de 12.952 lei.
- d) Impozitul pe profit a fost calculat conform Legii 571/2003 modificata si actualizata si HG 44/2004 modificata si actualizata si a fost achitat la termen. Suma datorata reprezinta impozitul pe profit aferent trimestrului IV 2015.
- e) TVA de plata aferenta lunii decembrie 2015 in valoare de 21.897 lei a fost achitata in ianuarie 2016.
- f) Alte impozite si taxe reprezinta impozitul pe veniturile din salarii datorat, precum si tva neexigibila.
- g) Dividendele neridicate de catre actionari, aferente anilor anteriori anului 2015, au fost inregistrate la creditorii diversi.

4. Provizioane

In anul 2015 nu au fost constituite provizioane.

5. Venituri inregistrate in avans

In anul 2015 nu au fost inregistrate venituri in avans.

6. Capital social

La 31 decembrie 2015, capitalul social al SC Uniteh SA Timisoara are valoarea de 1.090.900 lei fiind divizat în 436.360 actiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei. Acțiunile Societății sunt nominative, de valori egale, emise în formă dematerializată și acordă drepturi egale titularilor lor. Acțiunile sunt indivizibile, iar societatea recunoaște un reprezentant unic pentru exercitarea drepturilor rezultând dintr-o acțiune.

Acțiunile emise de Uniteh SA Timisoara sunt tranzacționate la Bursa de Valori București, pe piata AERO.

Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută de către societatea de registru independent Depozitarul Central SA București.

Structura acționariatului la 31 decembrie 2015 este următoarea:

	Numar acțiuni	Capital social	%
SIF IMOBILIARE PLC loc.NICOSIA CYP	219.043	547.607	50
Persoane fizice	154.200	385.500	35
Persoane juridice	63.117	157.792	15
Total	436.360	1.090.900	100

7. Rezerve din reevaluare

La 31 decembrie 2014 rezervele din reevaluarea cladirilor si a terenurilor au fost in valoare de 13.753.039 lei, din care 3.577.146 lei se refera la terenuri si 10.175.893 lei se refera la constructii.

Contul 1065 "Rezervele reprezentand surplusul realizat din rezervele din reevaluare " a fost reclasificat in contul 1175 ""Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare" conform OMFP 1802/2014, unde a fost evidentiata castigul realizat din rezervele din reevaluare,

8. Analiza rezultatului din exploatare

Indicatorul	31 decembrie 2014	31 decembrie 2015
1. Cifra de afaceri neta	1.000.792	1.125.125

Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2015(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

2. Alte venituri din exploatare aferente activitatii de baza	-	-
3. Total venituri aferente activitatii de baza (1+2)	1.000.792	1.125.125
4. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (5+6)	930.243	1.118.004
5. Cheltuielile activitatii de baza	930.243	1.118.004
6. Cheltuieli indirecte de productie	-	-
7. Rezultatul brut aferent activitatii de baza (3-4)	70.549	7.121
8. Cheltuieli de desfacere	-	-
9. Alte cheltuieli de exploatare	13.088	10.965
9. Cheltuieli generale de administratie	-	-
10. Alte venituri din exploatare	7.046	5.052
11. Rezultatul din exploatare (7-8-9+10) - PROFIT	64.507	1.208

Din datele prezentate mai sus, cu privire la indicatorii realizați în anul 2015 comparativ cu 2014, se desprind următoarele constatări :

- Cifra de afaceri a crescut cu 124.333 lei, respectiv cu 12,42%, de la 1.000.792 lei in anul 2014 la 1.125.125 lei in anul 2015. Aceasta crestere se datoreaza, in principal, cresterii veniturilor din închirieri de la 997.742 lei in anul 2014 la 1.128.335 in anul 2015, ca urmare a renegocierii tarifului de inchiriere pe mp de suprafata inchiriata.

- In anul 2015, veniturile din exploatare au crescut cu 549.732 lei, respectiv cu 54,55% ; cresterea altor venituri din exploatare in 2015 fata de 2014 s-a datorat in principal ca urmare a veniturilor din vanzarea de active, teren in suprafata de 5337 mp in valoare de 334.894 lei, precum si a veniturilor din schimbul imobiliar in valoare de 92.500 lei.

- Cheltuielile de exploatare au crescut cu un procent de 64,83%, de la 943.331 lei in anul 2014 la 1.128.969 lei in anul 2015. Aceasta crestere s-a inregistrat ca urmare a cresterii cheltuielilor privind activele cedate (terenul de 5337 mp si schimbul imobiliar ca urmare a vanzarii terenului) in valoare de 429.001 lei , precum si a cresterii cheltuielilor privind amortizarea imobilizarilor corporale cu suma de 36.546 lei, respectiv cu un procent de 85,20% si a cheltuielilor cu impozitele datorate bugetului local si a impozitului pe constructii cu suma de 36.546 lei, respectiv cu un procent de 49,55%. Cresterea cheltuielilor cu amortizarea si impozitele pe cladiri si constructii s-a datorat cresterii valorii de inventar a constructiilor ca urmare a reevaluării la 31.12.2014.

La 31 decembrie 2015, Societatea a inregistrat profit din exploatare in suma de 1.208 lei, ca urmare in principal a cresterii veniturilor din exploatare comparativ cu anul 2014 ; profitul din exploatare inregistrat in anul 2015 este de 1.208 lei fata de 64.507 lei profit din exploatare inregistrat in 2014.

Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2015(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

9. Repartizarea profitului

	2014	2015
A. PROFIT NET DE REPARTIZAT	32.220	-
- rezerve legale	3.343	-
- rezerve pentru surse proprii de finanțare	-	-
- dividende	-	-
- alte repartizari	-	-
B. PROFIT NEREPARTIZAT	28.877	-
C. PIERDERE NEACOPERITA	-	98.907
D. PIERDERE REPORTATA	96.607	67.730

La data de 31 decembrie 2015, societatea inregistreaza o pierdere neta in suma de 98.907 lei (31 decembrie 2014 : profit in suma de 32.220 lei) care se va acoperi conform aprobarii AGA in anii urmatori .

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

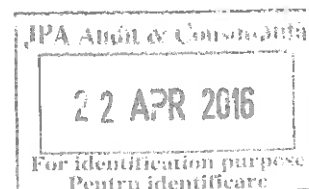
	2014	2015
Cheltuieli cu remunerațiile personalului	104.876	136.694
Cheltuieli cu colaboratorii-contract de mandate+CA	116.213	110.299
Cheltuieli privind asigurările sociale, din care:	56.524	54.570
- cheltuieli cu pensiile	-	-
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masă)	6.293	6.840
Cheltuieli cu primele privind participarea personalului la profit	-	-
TOTAL	283.906	308.403
Număr mediu de salariați	3	6

Salarizarea directorilor și administratorilor

Cel mai înalt nivel de autoritate este reprezentat de Adunarea Generală a Acționarilor, urmată de Consiliul de Administrație. Președintele Consiliului de Administrație este Administrare Imobiliare SA Bucuresti prin domnul Ion Alexandru. Pe parcursul exercițiului financiar, nu au fost acordate avansuri și credite directorilor și administratorilor societății, cu excepția avansurilor pentru deplasări în interesul serviciului.

In anul 2015 administratorii societatatii au avut incheiate asigurari de raspundere civila profesionala a administratorilor.

Societatea nu are obligații contractuale legate de pensii față de foștii directori și administratori ai Societății



11. Alte informatii

Evenimentele ulterioare datei bilantului se refera la evenimentele din perioada 01.01.2016-18.03.2016.

Nu este cazul de evenimente semnificative:

- societatea nu a fost implicata in angajamente sau datorii contingente noi;
- nu au avut loc majorari sau microrari de capital social si nici tranzactii importante cu actiunile societatii;
- nu au avut loc modificari in politicile contabile ale societatii;
- nu au avut loc achizitii sau cedari, vanzari majore de active sau exproprii a unor active importante;
- nu exista indicia asupra unor evenimente care sa afecteze continuarea activitatii societatii.

ADMINISTRATOR,
ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A.
PRIN REPREZENTANT LEGAL
ION ALEXANDRU-SORIN



INTOCMIT,
ECONOMIST,
NAMIAN IOANA

A handwritten signature in black ink, appearing to be "NAMIAN IOANA".