

UNITEH S.A.

Situatii financiare anuale incheiate la 31 decembrie 2018

**Infoemite 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 societății

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.

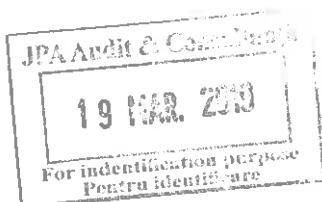
În conformitate cu HG nr. 1228/1990, societatea a dat în locație de gestiune secțiile și atelierele de producție pe bază de contract de locație, păstrând obiectul de activitate.

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.

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

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



Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financial incheiat la 31.12.2018
(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

Politici, principii si metode contabile

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

Principii contabile

Principiul continuitatii activitatii

Se presupune ca Societatea isi va continua in mod normal functionarea intr-un viitor previzibil, fara a intra in imposibilitatea continuarii activitatii sau fara a-si reduce in mod semnificativ activitatea. Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza 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 deprecierilor in valorizarea activelor;
- toate obligatiile previzibile si pierderile potentiale care au luat nastere in cursul exercitiului financial 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.

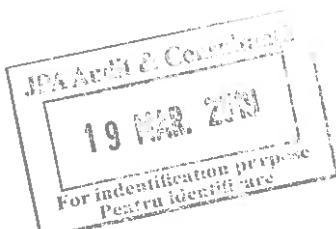
Principiul intangibilitatii exercitiului

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



Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financial incheiat la 31.12.2018
(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

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

Principiul pragului de semnificatie

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

Principiul prevalentei economicului asupra juridicului

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

Politici contabile semnificative

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 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

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

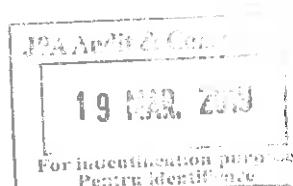
- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata 2008);
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

Situatiile financiare aferente anului 2018 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

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



Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financial incheiat la 31.12.2018
(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

Acstea 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 jurisdicții 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 jurisdicții altele decat Romania. De aceea, situatiile financiare anexate nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

d) Situatii comparative

Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2018 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2017. Anumite reclasificari au fost operate pentru a asigura comparabilitatea soldurilor de deschidere cu soldurile de inchidere. In cazul in care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat si argumentat in notele explicative, fara a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

e) Imobilizari corporale

(i) Active proprii

Imobilizarile corporale sunt evidențiate la cost, mai puțin amortizarea cumulată și pierderile din deprecieră, cu excepția terenurilor și clădirilor care sunt evidențiate la valoarea reevaluată mai puțin amortizarea cumulată (vezi nota 1).

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

Imobilizarile în curs includ costul construcției, al imobilizarilor corporale și orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizează pe perioada de timp până cand activele relevante sunt finalizate și puse în funcțiune.

Cheltuielile cu întreținerea și repararea mijloacelor fixe sunt incluse în contul de profit și pierdere pe măsură ce au fost efectuate. Sunt recunoscute ca o componentă a activului investițiile efectuate la imobilizarile corporale, sub formă cheltuielilor ulterioare. Pentru a fi capitalizate trebuie să aibă ca efect îmbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora și să conduca la obținerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate inițial.

In costul initial al unei imobilizari corporale pot fi incluse și costurile estimate initial cu demontarea și mutarea acestora la scoaterea din evidență, precum și cu restaurarea amplasamentului pe care este poziționată imobilizarea, atunci cand aceste sume pot fi estimate credibil și Societatea are o obligație legată de demontare, mutare a imobilizării corporale și de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea și mutarea imobilizării corporale, precum și cele cu restaurarea amplasamentului, se recunosc în valoarea activului imobilizat, în corespondență cu un cont de provizioane.

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



Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financial incheiat la 31.12.2018
(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

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, flosind duratele de viata utile ale mijloacelor fixe. Imobilizarile in curs si terenurile nu se amortizeaza.

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

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

Duratele de amortizare folosite sunt urmatoarele:

Cladiri	10-50 ani
Instalatii tehnice si masini	5-20 ani
Mobilier, aparatura birouica, 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 evidențiate 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 cederii unei imobilizari corporale trebuie determinate ca diferența intre veniturile generate de scoaterea din evidenta si valoarea sa neamortizata, inclusiv cheltuielile ocasionate de aceasta si trebuie prezentate ca valoare neta, ca venituri sau cheltuieli, dupa caz, in contul de profit si pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", dupa caz.

f) Imobilizari necorporale

(i) Active proprii

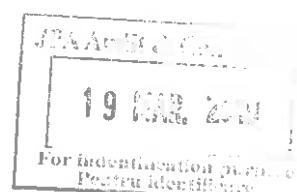
Imobilizarile necorporale achizitionate de Societate sunt prezentate la cost mai putin amortizarea cumulata si pierderile de valoare.

(ii) Cheltuielile ulterioare de intretinere si reparatii

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

(iii) Amortizarea

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



Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financial incheiat la 31.12.2018
(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

g) Creante comerciale si alte creante

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor minus ajustarile pentru deprecierie pentru sumele necollectabile. 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 banchi si depozite bancare pe termen scurt.

Pentru situatia fluxului de numerar, numerarul si echivalentele acestuia cuprind numerar in casa, conturi la banchi, 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

Ajustarile de valoare cuprind toate corectiile destinate sa tina seama de reducerile valorilor activelor individuale, stabilite la data bilantului, indiferent dacă acea reducere este sau nu definitivă.

Ajustarile de valoare pot fi: ajustari permanente, denumite in continuare amortizari, si/sau ajustarile provizorii, denumite in continuare ajustari pentru deprecierie sau pierdere de valoare, in functie de caracterul permanent sau provizoriu al ajustarii activelor.

La incheierea exercitiului financial, elementele de activ si de pasiv de natura datorilor se evaluateaza si se reflecta in situatiile financiare anuale la valoarea de intrare, pusă de acord cu rezultatele inventarierii.

Atunci cand se constata pierderi de valoare pentru imobilizarile financiare, trebuie facute ajustari pentru pierderea de valoare, astfel incat acestea sa fie evaluate la cea mai mica valoare atribuita acestora la data bilantului.

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.

Reserve 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 financial urmator celui pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celealte destinatii legale.



Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financial incheiat la 31.12.2018
(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

Evidențierea în contabilitate a destinațiilor profitului contabil se efectuează în anul urmator după adunarea generală a acționarilor sau asociaților care aprobă repartizarea profitului, prin înregistrarea sumelor reprezentând dividende cuvenite acționarilor sau asociaților, rezerve și alte destinații, potrivit legii. Asupra înregistrărilor efectuate cu privire la repartizarea profitului nu se poate reveni.

I) Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt și lung sunt înregistrate la suma primită. Costurile aferente obținerii imprumuturilor sunt înregistrate ca și cheltuieli în avans și amortizate pe perioada imprumutului atunci când sunt semnificative.

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

m) Contracte de leasing

Leasing finanțier

Contractele de leasing finanțier, care transferă Societății toate riscurile și beneficiile aferente mijloacelor fixe detinute în leasing, sunt capitalizate la data începerii leasingului la valoarea de achiziție a mijloacelor fixe finanțate prin leasing. Platile de leasing sunt separate între cheltuiala cu dobânda și reducerea datoriei de leasing. Cheltuiala cu dobânda este înregistrată direct în contul de profit și pierdere.

Activele capitalizate în cadrul unui contract de leasing finanțier sunt amortizate pe o bază consecventă cu politica normală de amortizare pentru bunuri similare.

Leasing operational

Contractele de leasing în care o portiune semnificativă a riscurilor și beneficiilor asociate proprietății sunt reținute de locator sunt clasificate ca și contracte de leasing operational. Platile aferente unui contract de leasing operational sunt recunoscute ca și cheltuieli în contul de profit și pierdere, liniar pe perioada contractului de leasing.

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

n) Recunoașterea veniturilor

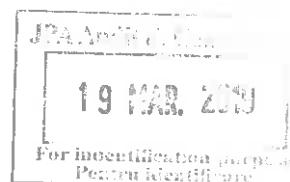
Vânzarea bunurilor

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

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

Reducerile comerciale primite ulterior facturării, respectiv acordate ulterior facturării, indiferent de perioada la care se referă, se evidențiază distinț în contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terzi. 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.



Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financial incheiat la 31.12.2018
(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

Prestarea serviciilor

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

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

o) Rezultatul financiar

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

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

p) Instrumente financiare

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

q) Impozite si taxe

Societatea inregistreaza impozit pe venitul microintreprinderilor 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 datorilor 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 financlar curent, fie la exercitiile financlare 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 financlar curent se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere. Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financlare precedente se efectueaza pe seama rezultatului



reportat. Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corecteaza, de asemenea, pe seama rezultatului reportat. Totusi, pot fi corectate pe seama contului de profit si pierdere erorile nesemnificative.

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

t) Parti afiliate

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

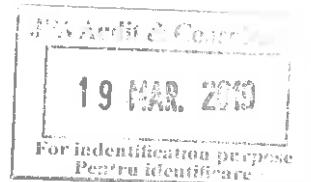
Controlul exista atunci cand societatea - mama indeplineste unul din urmatoarele criterii:

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

O entitate este „afiliata” unei alte entitati daca:

- a) direct sau indirect, prin una sau mai multe entitati:
 - 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 societati-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 activitatatile entitatii, in mod direct sau indirect, incluzand oricare director (executiv sau altfel) al entitatii.



Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financial incheiat la 31.12.2018
(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

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

Managementul riscului

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

i) Riscul valutar

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

ii) Riscul de rata a dobanzii

La 31.12.2018, societatea nu avea angajate credite bancare.

iii) 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 prezenterilor 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.



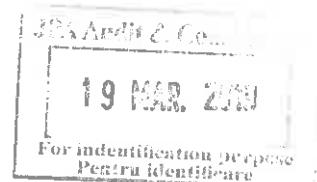
Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financial incheiat la 31.12.2018
 (toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

Note explicative la situatiile financiare

1 Active imobilizate 2018

Valoare bruta

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta			
	Sold la 1 ianuarie 2018	Cresteri, transferuri	Cedari, transferuri	Sold la 31 decembrie 2018
0	1	2	3	4 = 1+2-3
Imobilizari necorporale	986	949	-	1.935
Total imobilizari necorporale	986	949	-	1.935
Terenuri	0	0	0	0
Construcții	0	0	0	0
Instal tehnice si masini	131.761	0	0	131.761
Alte instal, utilaje, mobilier	24.927	0	0	24.927
Investitii imobiliare	15.022.580	8.442.192	450.874	23.013.898
Imobilizari corporale in curs de executie	0	0	0	0
Investitii imobiliare in curs de executie	190	72.151	8.496	63.845
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17.420	0	17.420	0
Total imobilizari corporale	15.196.878	8.514.343	476.790	23.234.431
Imobilizari financiare	0	0	0	0
TOTAL	15.197.864	8.515.292	476.790	23.236.366



Note explicative la situațiile financiare pentru exercițiul finanțier încheiat la 31.12.2018
 (toate sumele sunt exprimate în lei noi (RON) dacă nu este specificat altfel)

Ajustari de valoare

Denumirea activului imobilizat	Ajustari de valoare (amortizari și ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)			
	Sold la 1 ianuarie 2018	Ajustari înregistrate în cursul exercițiului finanțier	Reduceri sau Reluari	Sold la 31 decembrie 2018
0	6	7	8	9 = 6+7-8
Imobilizari necorporale	774	449	-	1.223
Total imobilizari necorporale	774	449	-	1.223
Terenuri	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-
Instal tehnice și mașini	122.830	6.698		129.528
Alte instal., utilaje, mobilire	18.669	3.414	-	22.083
Investiții imobiliare	-	450.874	450.874	-
Investiții imobiliare în curs de execuție	-	-	-	-
Total imobilizari corporale	141.499	460.986	450.874	151.611
TOTAL	142.273	461.435	450.874	152.834

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

Denumirea activului imobilizat	Valoare contabilă netă	
	Sold la 1 ianuarie 2018	Sold la 31 decembrie 2018
0	10 = 1-6	11 = 5-9
Imobilizari necorporale	212	712
Total imobilizari necorporale	212	712
Terenuri	-	-
Constructii	-	-
Instalații tehnice și mașini	8.931	2.233
Alte instalații, utilaje, mobilire	6.258	2.844

Note explicative la situațiile finanțare pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2018
(toate sumele sunt exprimate în lei noi(RON) dacă nu este specificat altfel)

Investitii imobiliare	15.022.580	23.013.898
Imobilizari corporale în curs	-	-
Investitii imobiliare în curs de execuție	190	63.845
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17.420	-
Total imobilizari corporale	15.055.379	23.082.820
Total imobilizari financiare	-	-
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	15.055.591	23.083.532

Imobilizarile corporale cuprind investițiile imobiliare -terenuri, construcții detinute în vederea închirierii - instalatii tehnice si masini, alte instalatii, mobilier.

La 01.01.2015, potrivit Ordinului Nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile finanțare anuale individuale și situațiile finanțare anuale consolidate s-a efectuat reclasificarea terenurilor și a construcțiilor din conturile 211-terenuri și 212-construcții în conturile 215-*investiții imobiliare* pe analitice distințe: investiții imobiliare clădiri, investiții imobiliare terenuri și investiții imobiliare construcții speciale.

Investiții imobiliare în curs de execuție

Investițiile efectuate în cursul anului 2018 sunt în quantum de 72.151 lei, din care 8.496 lei au fost receptionate până la finele anului.

Investiții realizate și puse în funcțiune în 2018

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

Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financial incheiat la 31.12.2018
 (toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

2. Active circulante

2.1. Creante

2018

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

- a) Clientii neincasati la 31.12.2018 sunt in suma de 436.326 lei fata de 389.987 lei la data de 31 decembrie 2017, reprezentand o crestere de 46.339 lei fata de inceputul anului.
- b) Clientii incerti in quantum de 244.366 lei la data 31 decembrie 2018 au aceeasi valoare ca in 31.12.2017.
- c) Pentru clientii incerti cu care societatea este in litigiu, recuperarea debitelor datorate este improbabila. Inregistrarea ajustarii privind deprecierea creantelor se poate face si in cursul exercitiului financial doar in cazul intrarii in insolventa a partenerului.

2.2. Disponibilitati banesti

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

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



Note explicative la situațiile financiare pentru exercițiul finanțier încheiat la 31.12.2018
(toate sumele sunt exprimate în lei noi(RON) dacă nu este specificat altfel)

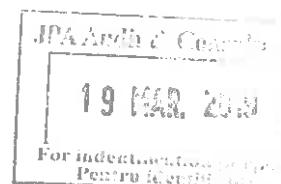
3. Datorii

Datorii	Sold la 31.12.2017	Sold la 31.12.2018	Termen de eligibilitate	
			sub 1 an	1-5 ani
	0	1	2	3
Furnizori și conturi asimilate (a)	156.389	26.745	26.745	-
Avansuri incasate clienti (b)	-	2.332.200	2.332.200	-
Total datorii	156.389	2.358.945	2.358.945	-
Salarii și conturi asimilate (c)	14.147	14.213	14.213	-
Impozite și taxe	73.441	72.579	72.579	-
Alte datorii	23.285	18.659	18.659	-
Total alte datorii	110.873	105.451	105.451	-
GARANTII	236.188	260.385	260.385	-
TOTAL DATORII	503.450	2.724.781	2.724.781	-

- a). Obligațiile față de furnizori la 31 decembrie 2018 sunt în suma de 26.745 lei (31 decembrie 2017: 156.389 lei) și reprezintă obligații curente.
- b). La 31 decembrie 2018 clientii creditori au avut un sold 2.332.200.
- c). Datoriile cu personalul și asimilate reprezintă drepturile salariale ale lunii decembrie 2018 și au fost achitate în luna ianuarie 2019. La 31 decembrie 2017 au însumat 14.147 lei, iar la 31 decembrie 2018 au avut un sold de 14.213 lei.
- d). Impozitul pe venit micro întreprinderi a fost calculat conform Legii 571/2003 modificată și actualizată și HG 44/2004 modificată și actualizată și a fost achitat la termen. Suma datorată reprezintă impozitul pe venit micro întreprinderi aferent trimestrului IV 2018.
- e). TVA de plată aferent lunii decembrie 2018 în valoare de 12.845 lei a fost achitata în ianuarie 2019.
- f). Alte impozite și taxe reprezintă impozitul pe veniturile din salarii datorat, precum și tva neexigibila.
- g). Dividendele neridicate de către actionari au fost înregistrate la creditori diversi; dividendele neridicate la 31.12.2018 sunt în suma de 18.659 lei și provin din dividende cuvenite actionarilor pe anul 2008 și precedenți și dividende neridicate aferente anului 2017.
- h). La data de 31.12.2018, societatea înregistrează garantii incasate de la clienti în suma de 260.385 lei, în creștere fata de începutul anului cu suma de 24.197 lei.

4. Provizioane

În anul 2018 nu au fost constituite provizioane.



Note explicative la situațiile financiare pentru exercițiul finanțier încheiat la 31.12.2018
(toate sumele sunt exprimate în lei noi (RON) dacă nu este specificat altfel)

5. Venituri înregistrate în avans

În anul 2018 nu au fost înregistrate venituri în avans.

6. Capital social

La 31 decembrie 2018, capitalul social al Uniteh SA Timisoara are valoarea de 1.090.900 lei fiind divizat în 436.360 acțiuni 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 Depozitarul Central SA București.

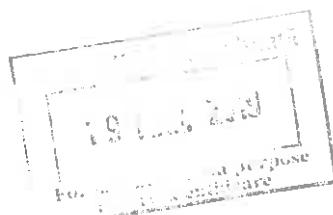
Structura acționariatului la 31 decembrie 2018 transmisa de către Depozitarul Central sub numarul 5597-21.02.2019 este următoarea:

	Numar acțiuni	Procent%
SIF IMOBILIARE PLC loc.NICOSIA CYP	219.043	50,1978
S.I.F. BANAT- CRISANA S.A. loc ARAD jud. ARAD	158.522	36,3283
Pers.Fizice	52.477	12,0261
Pers.Juridice	6.318	1,4479
Total	436.360	100

7. Rezerve din reevaluare

La 31 decembrie 2018, rezervele din reevaluarea activelor au fost în valoare de 21.557.753 lei, fata de 13.536.829 lei la 31.12.2017, în creștere cu suma de 8.020.924 lei, în principal ca urmare a înregistrării la 31.12.2018 a diferențelor din reevaluarea investițiilor imobiliare: construcțiilor și terenurilor.

Din totalul rezervelor din reevaluare la 31.12.2018, valoarea de 12.725.903,38 lei reprezintă diferențe din reevaluare la clădiri, valoarea 7.930.569,01 lei la terenuri și valoarea de 1.231.544,41 lei la construcții speciale.



Note explicative la situațiile financiare pentru exercițiul finanțiar încheiat la 31.12.2018
(toate sumele sunt exprimate în lei noi (RON) dacă nu este specificat altfel)

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

8. Analiza rezultatului din exploatare

Indicatorul	31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
1. Cifra de afaceri netă	1.457.556	1.510.251
2. Alte venituri din exploatare aferente activitatii de baza	-	-
3. Total venituri aferente activitatii de baza (1+2)	1.457.556	1.510.251
4. Costul bunurilor vândute și al serviciilor prestate (5+6)	1.205.064	1.289.288
5. Cheltuielile activitatii de baza	1.205.064	1.289.288
6. Cheltuieli indirecte de producție	-	-
7. Rezultatul brut aferent activitatii de baza (3~4)	252.492	220.963
8. Cheltuieli de desfăcere	-	-
9. Alte cheltuieli de exploatare	145	13
10. Cheltuieli generale de administrație		
11. Ajustari privind provizioanele		-17.063
11.1 Cheltuieli cu provizioanele	17.063	
11.2 Venituri din provizioane		17.063
12. Alte venituri din exploatare	89.551	12.173
13. Rezultatul din exploatare (7-8-9-10-11+12) – PROFIT	324.835	250.186

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

- Cifra de afaceri a crescut cu 52.695 lei, respectiv cu 3,61%, de la 1.457.556 lei în anul 2017 la 1.510.251 lei în anul 2018. Aceasta creștere se datorează, în principal, creșterii veniturilor din închirieri ca urmare a renegocierii tarifului de închiriere pe mp de suprafață închiriată.
- Cheltuielile de exploatare au o creștere de 4,08%, de la 1.222.282 în 2017 la 1.272.238 în 2018.

Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financial incheiat la 31.12.2018
 (toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

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

9. Repartizarea profitului

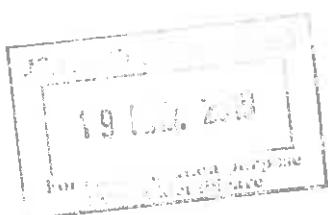
	2017	2018
A. PROFIT NET DE REPARTIZAT	330.792	284.039
- rezerve legale	16.540	14.785
- rezerve pentru surse proprii de finanțare	1.096	
- dividende	244.362	
- pierdere acoperita	68.794	
B. PROFIT NEREPARTIZAT	-	269.254
C. PIERDERE REPORTATA	-	-

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

Conform AGOA din 26.04.2018 profitul net aferent anului 2017 a fost reparțizat conform structurii de mai sus.

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

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



Note explicative la situațiile financiare pentru exercițiul finanțiar încheiat la 31.12.2018
(toate sumele sunt exprimate în lei noi(RON) dacă nu este specificat altfel)

Indemnizatia 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 București prin domnul Tic-Chiliment Valentin.

Pe parcursul exercițiului finanțier indemnizatia administrator persoana juridica Administrare Imobiliare SA fost în cuantum de 159.832 lei.

Nu au fost acordate avansuri și credite directorilor și administratorilor societății, cu excepția avansurilor pentru deplasări în interesul serviciului.

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

11. Alte informații

Evenimentele ulterioare datei bilanțului se referă la evenimentele din perioada 01.01.2019-19.03.2019.

În conformitate cu hotărârea AGEA din 02.07.2018 privind aprobarea instrângării imobilului în suprafața de 34.193 mp, compus din teren intravilan și construcții, mentionăm că, prevederile antecontractului de vânzare-cumpărare sunt în curs de derulare, având ca obiectiv finalizarea tranzacției în cursul lunii iulie 2019.

ADMINISTRATOR,
ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A.
PRIN REPREZENTANT LEGAL
VALENTIN TIC - CHILIMENT



INTOCMIT,
ECONOMIST,
CONDURACHE IULIANA

✓

○

○