

# **UNITEH S.A.**

**Situatii financiare anuale  
incheiate la 31 decembrie 2017**

**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.

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 suprafața 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.



## **Politici, principii si metode contabile**

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2017 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 principilui 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 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.

#### 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**

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 2017 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 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 2017 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2016. Anumite reclasificari au fost operate pentru a asigura comparabilitatea soldurilor de deschidere cu soldurile de inchiderè. 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 acestora 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.

Pentru activele aflate 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 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 evidentiate 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.

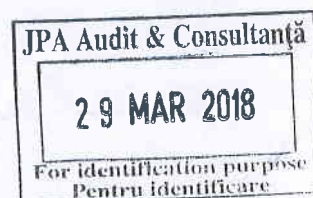
*(ii) Cheltuielile ulterioare de intretinere si reparatii*

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 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.

**g) Creante comerciale si alte creante**



Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor minus ajustarile pentru depreciere 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 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 celui 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



covenite actionarilor sau asociatilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii. Asupra inregistrarilor 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.

Activele 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 in derulare la finele anului 2016.

## **n) Recunoasterea veniturilor**

### *Vanzarea bunurilor*

Veniturile din vanzarea bunurilor in cursul activitatilor curente sunt evaluate la valoarea justa a contraprestatiei incasate sau de incasat, minus retururi, reduceri comerciale si 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 contraprestatiei 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 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 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 dobandile sunt recunoscute in contul de profit si pierdere in perioada la care se refera.

#### **p) Instrumente financiare**

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

#### **q) Impozite si 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**

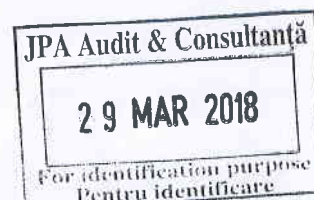
Întocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMF 1802/2014 cere conducerii Societății să facă estimări și ipoteze care afectează valorile raportate ale activelor și pasivelor, prezentarea activelor și datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare și veniturile și cheltuielile 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 reportat. Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corecteaaza, 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 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 „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 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 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 31.12.2017, 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 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

### 1 Active imobilizate 2017

#### Valoare bruta

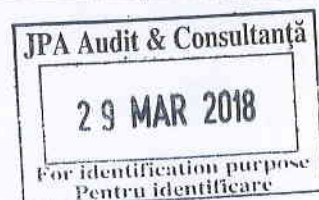
Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta			
	Sold la 1 ianuarie 2017	Cresteri, transferuri	Cedari, transferuri	Sold la 31 decembrie 2017
0	1	2	3	4 = 1+2-3

Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2017  
(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

Imobilizari necorporale	599	387	-	986
<b>Total imobilizari necorporale</b>	<b>599</b>	<b>387</b>	<b>-</b>	<b>986</b>
Terenuri	0	0	0	0
Constructii	0	0	0	0
Instal tehnice si masini	134.449	17.862	20.550	131.761
Alte instal, utilaje, mobilier	24.927	0	0	24.927
Investitii imobiliare	14.873.696	2.006.166	1.857.282	15.022.580
Imobilizari corporale in curs de executie	0	0	0	0
Investitii imobiliare in curs de executie	0	113.082	112.892	190
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	0	17.420	0	17.420
<b>Total imobilizari corporale</b>	<b>15.033.072</b>	<b>2.154.530</b>	<b>1.990.724</b>	<b>15.196.878</b>
<b>Imobilizari financiare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>15.033.671</b>	<b>2.154.917</b>	<b>1.990.724</b>	<b>15.197.864</b>

#### Ajustari de valoare

Denumirea activului imobilizat	Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)			
	Sold la 1 ianuarie 2017	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau Reluări	Sold la 31 decembrie 2017
0	6	7	8	9 = 6+7-8
Imobilizari necorporale	224	550	-	774
<b>Total imobilizari necorporale</b>	<b>224</b>	<b>550</b>	<b>-</b>	<b>774</b>
Terenuri	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-
Instal tehnice si masini	129.521	13.859	20.550	122.830
Alte instal, utilaje, mobilire	14.961	3.708	-	18.669
Investitii imobiliare	921.934	-917.956	3.978	-
Investitii imobiliare in curs de executie	-	-	-	-
<b>Total imobilizari corporale</b>	<b>1.066.416</b>	<b>-900.389</b>	<b>24.528</b>	<b>141.499</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.066.640</b>	<b>-899.839</b>	<b>24.528</b>	<b>142.273</b>



Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2017  
(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

Valoarea contabilă netă a imobilizărilor la 31 decembrie 2017 se prezinta astfel:

Denumirea activului imobilizat	Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ianuarie 2017	Sold la 31 decembrie 2017
0	10 = 1-6	11 = 5-9
Imobilizari necorporale	375	212
<b>Total imobilizari necorporale</b>	<b>375</b>	<b>212</b>
Terenuri	-	-
Constructii	-	-
Instalatii tehnice si masini	4.928	8.931
Alte instalatii, utilaje, mobilire	9.966	6.258
Investitii imobiliare	13.951.762	15.022.580
Imobilizari corporale in curs	-	-
Investitii imobiliare in curs de executie	-	190
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	-	17.420
<b>Total imobilizari corporale</b>	<b>13.966.656</b>	<b>15.055.379</b>
<b>Total imobilizari financiare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>13.967.031</b>	<b>15.055.591</b>

**Imobilizarile corporale** cuprind investitiile imobiliare -terenuri, constructii detinute in vederea inchirierii - 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 financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate s-a efectuat reclasificarea 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.

#### Investitii imobiliare in curs de executie

Investitiile efectuate în cursul anului 2017 sunt in cuantum de 113.082 lei, din care 112.892 lei au fost receptionate pana la finele anului.



Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2017  
(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

### Investitii realizate si puse in functiune in 2017

Nr. crt.	SPECIFICARE	Investitii realizate in anul 2017	Investitii puse in functiune in anul 2017	Sold investitii neterminate la 31.12.2017
<b>I.</b>	<b>INVESTITII REALIZATE CA URMARE A FURTUNII DIN 17.09.2017-TOTAL d.c.</b>	<b>112.892,34</b>	<b>112.892,34</b>	-
1.	Investitii CLADIREA A-PAVILION ADMINISTRATIV-hidroizolatie acoperis; reparat, zugravit birou etaj II	28.634,88	28.634,88	-
2.	Investitii CLADIREA B- hidroizolatie acoperis	22.880,78	22.880,78	-
3.	Investitii CLADIREA D -hidroizolatie acoperis	8.654,03	8.654,03	-
4.	Investitii CLADIREA G -hidroizolatie acoperis	28.984,56	28.984,56	-
5.	Investitii CLADIREA H -hidroizolatie acoperis	9.727,99	9.727,99	-
6.	Investitii CLADIREA I -hidroizolatie acoperis	8.567,29	8.567,29	-
7.	Investitii CLADIREA J -hidroizolatie acoperis	5.442,81	5.442,81	-
<b>II.</b>	<b>LUCRARI de IZOLAT TEVI APA RECE</b>	<b>190,08</b>	-	<b>190,08</b>
<b>III.</b>	<b>AVANSURI ACORDATE PENTRU IMOBILIZARI CORPORALE-Proiect PSI/usi Cladirea A; Instalatie distributie gaze naturale; Izolat tevi apa rece</b>	<b>17.420</b>	-	<b>17.420,00</b>
	<b>TOTAL INVESTITII</b>	<b>130.502,42</b>	<b>112.892,34</b>	<b>17.610,08</b>

## 2. Active circulante

### 2.1. Creante

2017

Creante	Sold la 31.12.2016	Sold la 31.12.2017	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
	0	1	2	3
Clientsi si conturi asimilate (a)	370.136	389.987	145.621	244.366
Ajustari privind deprecierea creantelor-clienti (b)	(249.376)	(244.366)	-	(244.366)



Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2017  
(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

Avansuri furnizori (c)	1.563	3.858	3.858	-
Imprumut parti afiliate – SIFI B ONE	203.251	-	-	-
Alte creante comerciale	14.509	29.049	29.049	-
<b>Total creante comerciale</b>	<b>340.083</b>	<b>178.528</b>	<b>178.528</b>	-

- a) Clientii neincasati la 31.12.2017 sunt in suma de 389.987 lei fata de 370.136 lei la data de 31 decembrie 2016, reprezentand o crestere de 19.851 lei fata de inceputul anului.
- b) Clientii incerti in cuantum de 244.366 lei la data 31 decembrie 2017 sunt in scadere fata de 31.12.2016 si reprezenta 63,94% din soldul clientilor neincasati.
- 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 financiar doar in cazul intrarii in insolventa a partenerului.

## 2.2. Disponibilitati banesti

RON	2016	2017
Disponibil in cont curent	359.551	366.003
Numerar in casierie	4.425	8.847
Depozite bancare	1.550.000	2.500.000
<b>Total</b>	<b>1.913.976</b>	<b>2.874.850</b>

Soldul disponibilitatilor banesti a crescut fata de inceputul anului cu suma de 960.874 lei, aceasta ca urmare a incasarii clientilor.

## 3. Datorii

Datorii	Sold la 31.12.2016	Sold la 31.12.2017	Termen de exigibilitate	
			sub 1 an	1-5 ani
			2	3
Furnizori si conturi asimilate (a)	53.648	156.389	156.389	-
Avansuri incasate clienti (b)	-	-	-	-
<b>Total datorii</b>	<b>53.648</b>	<b>156.389</b>	<b>156.389</b>	-
Salarii si conturi asimilate (c)	14.141	14.147	14.147	-
Impozite si taxe	78.413	73.441	73.441	-
Alte datorii	14.878	23.285	23.285	-





Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2017  
(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

Total alte datorii	107.432	267.262	267.262	-
GARANTII	229.740	236.188	143.014	93.174
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>390.820</b>	<b>503.450</b>	<b>410.276</b>	<b>93.174</b>

a). Obligațiile față de furnizori la 31 decembrie 2017 sunt în suma de 156.389 lei (31 decembrie 2016: 53.648lei) și reprezintă obligații curente.

b). La 31 decembrie 2017 clienții creditori au avut un sold 0.

c). Datoriile cu personalul și asimilate reprezintă drepturile salariale ale lunii decembrie 2017 și au fost achitate în luna ianuarie 2018. La 31 decembrie 2016 au însumat 14.141 lei, iar la 31 decembrie 2017 au avut un sold de 14.147 lei.

d). Impozitul pe venit microintreprinderi 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 microintreprinderi aferent trimestrului IV 2017.

e). TVA de plată aferentă lunii decembrie 2017 în valoare de 16.925 lei a fost achitată în ianuarie 2018.

f). Alte impozite și taxe reprezintă impozitul pe veniturile din salarii datorat, precum și tva neexigibilă.

g). Dividendele neridicate de către acționari au fost înregistrate la creditori diverși; dividendele neridicate la 31.12.2017 sunt în suma de 14.877,82 lei și provin din dividende cuvenite acționarilor pe anul 2009 potrivit Hotărârii AGOA nr. 1 din 25.03.2010.

h). La data de 31.12.2017, societatea înregistrează garanții încasate de la clienți în suma de 236.188 lei, în creștere față de începutul anului cu suma de 6.448 lei.

#### 4. Provizioane

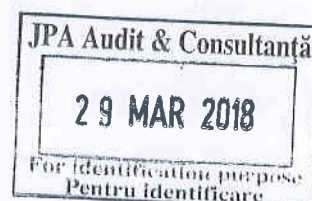
În anul 2017 s-a constituit un provizion de 17.063 lei pentru bonusul ce urmează să îl primească în 2018 pentru rezultatele obținute în funcție de EBITDA și de bugetul de venituri și cheltuieli directorul general al societății.

#### 5. Venituri înregistrate în avans

În anul 2017 au fost înregistrate venituri în avans în suma de 615 lei, care reprezintă chirie încasată în avans.

#### 6. Capital social

La 31 decembrie 2017, 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.



Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2017  
(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

Acțiunile emise de Unitech 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 2017 este următoarea:

	Numar acțiuni	Capital social	%
SIF IMOBILIARE PLC loc.NICOSIA CYP	219.043	547.607	50,20
Societati cu capital privat	63.117	157.793	14,46
Alti actionari-persoane fizice	154.200	385.500	35,34
<b>Total</b>	<b>436.360</b>	<b>1.090.900</b>	<b>100</b>

## 7. Rezerve din reevaluare

La 31 decembrie 2017, rezervele din reevaluarea activelor au fost in valoare de 13.536.829 lei, fata de 12.531.550 lei la 31.12.2016, in crestere cu suma de 1.005.279 lei, in principal ca urmare a inregistrarii la 31.12.2017 a diferentelor din reevaluarea constructiilor si terenurilor.

Din totalul rezervelor din reevaluare la 31.12.2017, valoarea de 7.532.755,90 lei reprezinta diferente din reevaluare la cladiri, valoarea de 5.145.941,01 lei la terenuri si valoarea de 858.131,83 lei la constructii speciale.

Contul 1065 "Rezervele reprezentand surplusul realizat din rezervele din reevaluare" a fost reclasificat in anul 2015 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 2016	31 decembrie 2017
1. Cifra de afaceri neta	1.284.914	1.457.556
2. Alte venituri din exploatare aferente activitatii de baza	-	-
<b>3. Total venituri aferente activitatii de baza (1+2)</b>	<b>1.284.914</b>	<b>1.457.556</b>
<b>4. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (5+6)</b>	<b>1.109.377</b>	<b>1.205.064</b>
5. Cheltuielile activitatii de baza	1.109.377	1.205.064
6. Cheltuieli indirecte de productie	-	-



Note explicative la situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2017  
(toate sumele sunt exprimate in lei noi(RON) daca nu este specificat altfel)

<b>7. Rezultatul brut aferent activitatii de baza (3-4)</b>	<b>175.537</b>	<b>252.492</b>
8. Cheltuieli de desfacere	-	-
9. Alte cheltuieli de exploatare	1.758	145
10. Cheltuieli generale de administratie	-	-
11. Cheltuieli cu provizioanele	-	17.063
12. Alte venituri din exploatare	4.599	89.551
<b>13. Rezultatul din exploatare (7-8-9-10-11+12) – PROFIT</b>	<b>178.378</b>	<b>324.835</b>

Din datele prezentate mai sus, cu privire la indicatorii realizați în anul 2017 comparativ cu 2016, se desprind următoarele constatări :

- Cifra de afaceri a crescut cu 172.642 lei, respectiv cu 13,44%, de la 1.284.914 lei in anul 2016 la 1.457.556 lei in anul 2017: Aceasta crestere se datoreaza, in principal, cresterii veniturilor din inchirieri de la 1.284.914 lei in anul 2016 la 1.458.697 in anul 2017, ca urmare a renegocierii tarifului de inchiriere pe mp de suprafata inchiriată.

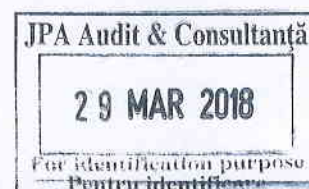
- In anul 2017, veniturile din exploatare au crescut cu 257.594 lei, respectiv cu 19,98% ;

- Cheltuielile de exploatare au crescut cu un procent de 9% fata de anul precedent, in valoare absoluta de la 1.111.135 lei in anul 2016 la 1.222.272 lei in anul 2017.

La 31 decembrie 2017, Societatea a inregistrat profit din exploatare in suma de 324.835 lei, fata de 178.378 lei, ca urmare in principal a cresterii veniturilor din inchirierile de spatii, precum si a veniturilor din incasarea sumei de 83.466 lei de la CERTASIG ca daune urmare furtuna din luna septembrie 2017.

## 9. Repartizarea profitului

	2016	2017
<b>A. PROFIT NET DE REPARTIZAT</b>	<b>107.582</b>	<b>330.792</b>
- rezerve legale	9.739	16.540
- rezerve pentru surse proprii de finantare	-	-
- dividende	-	-
- alte repartizari	-	-
<b>B. PROFIT NEREPARTIZAT</b>	<b>97.843</b>	<b>314.252</b>
<b>C. PIERDERE NEACOPERITA</b>	-	-
<b>D. PIERDERE REPORTATA</b>	<b>67.730</b>	<b>68.795</b>



La data de 31 decembrie 2017, societatea inregistreaza profit net in suma de 330.792 lei (31 decembrie 2016 : profit net in suma de 107.582 lei), din care s-a repartizat la rezerve legale 16,540 lei, diferenta de profit nerepartizat de 314.252 lei urmeaza a fi repartizat potrivit Hotararii AGA, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

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

	2016	2017
Cheltuieli cu remuneratiile personalului	129.810	142.922
Cheltuieli cu colaboratorii- administratori persoane fizice- CA	19.200	19.200
Cheltuieli privind drepturi salariale –contract mandat director general	80.325	112.008
Cheltuieli privind partea variabila director general-contract mandat	-	28.466
Cheltuieli privind asigurarile sociale, din care:	53.300	65.210
- cheltuieli cu pensiile	-	-
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masă)	6.976	8.540
Cheltuieli cu primele privind participarea personalului la profit	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>289.611</b>	<b>347.880</b>
<b>Număr mediu de salariați</b>	<b>9</b>	<b>3</b>

#### 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 Bucuresti prin domnul Ion Alexandru-Sorin.

Pe parcursul exercitiului financiar indemnizatia administrator persoana juridica Administrare Imobiliare SA fost in cuantum de 152.940 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 informatii

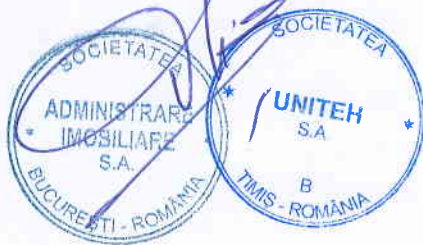
Evenimentele ulterioare datei bilantului se refera la evenimentele din perioada 01.01.2018-20.03.2018.

Prin Hotararea CA din 01.03.2018 se aproba initierea demersurilor privind instrainarea imobilului in suprafata de 34.193 mp, compus din teren intravilan si constructii la pretul tinta de 155 euro/mp .



Prin Hotararea CA AISA nr. 5 din 08.03.2018 s-a aprobat numirea d-lui Tic-Chiliment Valentin in functia de reprezentant permanent al administratorului persoana juridica Administrare Imobiliare S.A.in Consiliul de administratie al societatii UNITEH SA Timisoara.

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



**INTOCMIT,**  
ECONOMIST,  
CONDURACHE IULIANA

