

## Nota 1 : INFORMATII GENERALE

- Denumirea entității: MERCUR S.A.
- Sediul social: Craiova, Calea Unirii nr. 14, cod poștal 200419, județul Dolj.
- Număr înregistrare în Registrul Comerțului: J 16/91/1991.
- C.U.I.: 2297960.
- Puncte de lucru :
  - a. Mercur Center - Calea Unirii, nr 14, Craiova, Dolj
  - b. Strada Caracal nr.105, Craiova, Dolj
  - c. Strada Madona Dudu bl.2-4-6 subsol (nu este functional) Craiova, Dolj
  - d. Calea Bucuresti nr.40-42-44, bl.P3-P4-P5, parter, Craiova, Dolj
  - e. Calea Bucuresti nr.121, Craiova, Dolj
- Piața pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise de entitate: Sistemul alternativ de tranzacționare ATS –AeRO, simbol MRDO.
- Capital social: la 31.12.2022 : 18.150.650 lei,
- Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala : nominative si dematerializate,
- Activitatea CAEN conform certificatului de inmatriculare : 4719 Comerț cu amănuntul in magazine nespecializate, cu vânzare predominanta de produse nealimentare,
- Activitatea CAEN desfasurata in exercitiul financiar 2022: 6820 Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate,
- Autoritatea de reglementare sub care operează (ANRE, ANCOM, AFS, etc.) - nu există.

## Nota 2 : PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE DE CONTABILE

Bazele întocmirii Situațiilor Financiare Individuale aferente exercițiului financiar 2022 sunt:

- a. OMFP 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale, modificat prin Ordinul 10/2019 si Ordinul 3781/2019
- b. Legea contabilității 82/1991

Entitatea respecta punctul 2.2. din Ordinul 4268/2022 în forma de prezentare a bilanțului :

*„Entitățile mici care la data bilanțului nu se încadrează în categoria microentităților și care nu depășesc limitele a cel puțin două dintre următoarele trei criterii de mărime prevăzute la pct.*

9 alin. (3) din reglementările contabile aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, și anume:

a) totalul activelor: 17.500.000 lei;

b) cifra de afaceri netă: 35.000.000 lei;

c) numărul mediu de salariați în cursul exercițiului financiar: 50, întocmesc situații financiare anuale care cuprind:

1. bilanț prescurtat (cod 10), în structura prevăzută la pct. 599 din reglementările contabile;

2. cont de profit și pierdere (cod 20), în structura prevăzută la pct. 600 din reglementările contabile;

3. note explicative la situațiile financiare anuale.

Opțional, ele pot întocmi situația modificărilor capitalului propriu și/sau situația fluxurilor de trezorerie.

Acestea vor fi însoțite de formularul "Date informative" (cod 30) și formularul "Situația activelor imobilizate" (cod 40), cuprinse în structura prevăzută la pct. 7, respectiv 8 din anexa nr. 4 la ordin".

#### A. Principii generale

Elementele prezentate în situațiile financiare au fost recunoscute și evaluate în conformitate cu următoarele principii:

- *Principiul continuității activității*: la data întocmirii și data aprobării situațiilor financiare anuale nu există informații/date potrivit cărora societatea nu va continua activitatea în perioada următoare.

- *Principiul permanenței metodelor*: nu au existat modificări de politici contabile sau metode de evaluare.

- *Principiul prudenței*: s-au evaluat toate evenimentele care pot genera venituri și cheltuieli sau creanțe și datorii, iar ajustările pentru depreciere au fost reevaluate la 31.12.2022.

- *Principiul contabilității de angajamente*: tranzacțiile și operațiunile efectuate în exercițiul financiar 2022 au fost înregistrate în 2022, ținând cont și de principiul conform căruia veniturile și cheltuielile care rezultă din aceeași tranzacție sunt recunoscute simultan.

- *Principiul intangibilității*

- *Principiul necompensării între elementele de activ și de datorii, între venituri și cheltuieli*

- *Principiul prevalenței economicului asupra juridicului*: evenimentele și tranzacțiile au fost înregistrate conform documentelor justificative care reflectă modul în care acestea s-au produs/derulat, respectându-se fondul economic al operațiunilor.

- *Principiul evaluării la cost de achiziție*.

#### B. Politici contabile

Politicile contabile reprezintă principiile, bazele, convențiile, regulile și practicile specifice aplicate de entitate la întocmirea și prezentarea situațiilor financiare anuale.

Prin politici contabile aprobate, Consiliul de Administratie gestionează și controlează în același timp modul de derulare a operațiunilor economice, stabilește baza de determinare a informațiilor necesare acționarilor pentru fundamentarea deciziilor.

Conducerea entității a stabilit politicile contabile pentru recunoașterea, evaluarea și prezentarea în situațiile financiare anuale a elementelor de bilanț și cont de profit și pierdere, și regulile de conducere a contabilității de către entitate. Aceste politici au fost elaborate având în vedere specificul activității și strategia adoptată de entitate.

Modificarea politicilor contabile este permisă doar dacă este cerută de lege sau are ca rezultat informații mai relevante sau mai credibile referitoare la operațiunile entității.

Modificările politicilor contabile sunt contabilizate cu ajutorul contului 1173 "Rezultatul reportat provenit din modificările politicilor contabile" dacă modificarea de politică contabilă afectează exercițiul financiar precedent.

Dacă modificările politicilor contabile afectează numai exercițiul financiar curent, aceste influențe se înregistrează în contabilitate pe seama cheltuielilor și a veniturilor perioadei.

Atunci când efectul modificărilor de politică contabilă este imposibil de stabilit pentru perioadele trecute, modificarea de politica contabilă, se efectuează pentru perioadele viitoare cu începere din exercițiul curent.

Entitatea aplică următoarele politici:

- Activele imobilizate = active mobile sau imobile utilizate în desfășurarea activităților pe perioade mai mari de un an. Acestea sunt clasificate în:

- Imobilizări necorporale: licențe, drepturi concesiune;
- Imobilizări corporale;
  - Terenuri (amenajări de teren)
  - Construcții
  - Instalații tehnice și mașini
  - Utilaj comercial și mobilier
  - Investiții imobiliare (clădiri și terenuri)

▪ Imobilizări financiare: acțiuni deținute la emitenții listați pe piața de capital pe o perioadă mai mare de 1 an.

- Metoda de amortizare a imobilizărilor corporale = amortizarea liniară pe durata normală de amortizare conform raportului de evaluare.

- Evaluarea imobilizărilor corporale pe baza principiului costului istoric.

- Evaluarea la valoarea justă a imobilizărilor financiare.

- Contabilizarea stocurilor prin utilizarea inventarului permanent.

- Evaluarea stocurilor în bilanț la valoarea realizabilă netă.

- Încadrarea depozitelor bancare pe termen de 1-3 luni în investiții pe termen scurt.

- Evaluarea în bilanț a creanțelor la valoarea probabilă de încasat.

- Provizioanele = datorii cu exigibilitate sau valoare incertă recunoscute când entitatea are o obligație curentă generată de un eveniment anterior și este probabilă o ieșire de resurse de o valoare estimabilă.

- Capitalurile proprii = drepturile acționarilor societății asupra activului net.

### C. Elemente specifice exercițiului financiar 2022

a) La 31.12.2022 s-au evaluat ajustările pentru depreciere valoare aferente imobilizărilor financiare și creanțelor și s-a procedat reflectarea corespunzătoare a acestora (creanțe și imobilizări financiare).

b) Constituirea unui provizion pentru drepturile de concediu de odihnă ale anului 2022 neefectuat până la 31.12.2022 și pentru cota de participare la profitul anului 2022.

c) Suportarea liniară pe costuri, pe durata inițială a contractelor de locațiune, a contribuției proprietarului la amenajarea spațiilor încheiate către firmele ancoră ca și stimulent pentru atragerea acestora în noul Mercur Center.

d) Contabilizarea extrabilanțieră a garanțiilor primite de la unii locatari, sub forma altor valori (scrisori de garanție, instrumente de plată).

e) Majorarea rezervei legale pe seama a 5% din profitul brut contabil (93.050 lei).

### Nota 3 : ACTIVE IMOBILIZATE

Denumirea elementului de imobilizare *)	Valoarea brută **)			
	Sold la începutul exercitiului financiar	Creșteri ****)	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la sfârșitul exercițiului financiar
0	1	2	3	4=1+2-3
Alte imobilizări	242.066		1.705	240.361
<b>Total imobilizări necorporale</b>	<b>242.066</b>	<b>0</b>	<b>1.705</b>	<b>240.361</b>
Terenuri	126.379		6.801	119.578
Construcții	271.489	19.583		291.072
Instalații tehnice și mașini	193.848			193.848
Alte instalații, utilaje și mobilier	827.451			827.451
Investiții imobiliare	94.650.895		2.157.818	92.493.077
Investiții imobiliare în curs				
Avansuri și imobilizări corporale în curs				
<b>Total imobilizări corporale</b>	<b>96.070.062</b>	<b>19.583</b>	<b>2.164.619</b>	<b>93.925.026</b>

Imobilizări financiare	1.110.687		824.957	285.730
<b>Active imobilizate TOTAL</b>	<b>97.422.815</b>	<b>19.583</b>	<b>2.991.281</b>	<b>94.451.117</b>

### SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

Denumirea elementului de imobilizare *)	Valoarea brută **)			
	Sold la începutul exercitiului financiar	Creșteri ****)	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la sfârșitul exercițiului financiar
Alte imobilizări	82.854	4.930		87.784
<b>Total imobilizări necorporale</b>	<b>82.854</b>	<b>4.930</b>		<b>87.784</b>
Terenuri	0			
Construcții	0			
Instalații tehnice și mașini	193.848			193.848
Alte instalații, utilaje și mobilier	434.243	62.530		496.773
Investitii imobiliare	0			
Investitii imobiliare in curs				
Avansuri și imobilizări corporale în curs				
<b>Total imobilizări corporale</b>	<b>628.091</b>	<b>62.530</b>		<b>690.621</b>
Imobilizări financiare	101.413	21.837	91.801	31.449
<b>Active imobilizate TOTAL</b>	<b>729.358</b>	<b>84.367</b>	<b>91.801</b>	<b>722.070</b>

La 31.12.2022 **imobilizările necorporale** constau în licențe programe informatice (46.268 lei valoare brută) și în costul racordului postului de transformare la rețeaua de energie electrică, care nu este proprietatea Mercur S.A. (194.093 lei). Licențele se amortizează liniar pe 3 ani, iar dreptul de utilizare a racordului la rețeaua energetică pe o durată de 30 ani.

La 31 decembrie 2022 s-a procedat la reevaluarea imobilizărilor corporale de natura terenurilor, clădirilor și construcțiilor speciale existente în patrimoniul societății, la valoarea justă. Valoarea justă este prețul încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție normală între participanții pe piață, la data evaluării. Raportul de evaluare nu întocmit nu a impactat elemente ale contului de profit și pierdere.

Evaluatorul desemnat este NEOCONSULT VALUATION SRL (autorizația ANEVAR nr.0377 valabilă în 2022) pentru întocmirea Raportului de evaluare, prin evaluatorul autorizat ANEVAR –NADOLU CARMEN (autorizația nr.14479-valabilă în 2022).

Conform Raportului de evaluare nr. 230/30.01.2023 depus de NEOCONSULT VALUATION SRL, s-au înregistrat diferențe reevaluare în valoarea de „-909.505,73 lei”, valoarea justă fiind de 92.903.726,94 lei, reducându-se de la valoarea de 95.048.763 lei.

**Terenurile** = amenajări ale terenurilor, amortizabile liniar pe o durată de 16 ani, așa cum este menționat și în raportul de evaluare de la 31.12.2021.

**Construcțiile** sunt reprezentate de:

- Clădire post transformare
- linie industrială depozit
- amenajare stație hidrofor
- împrejmuire teren

**Instalațiile tehnice, utilajele și mobilierul** cuprind în principal autoturisme, echipament comercial, calculatoare, imprimante, xerox și mobilierul comercial din zona food din etajul III al Mercur Center.

**Investițiile imobiliare** constau în clădirile aflate în patrimoniul societății, destinate închirierii către terți și terenurile aferente precum și terenul achiziționat în anul 2016 în Craiova, Calea București nr. 121 în scopul creșterii pe termen lung a valorii capitalului.

În cursul anului nu au avut loc intrări de imobilizări corporale.

La 31 decembrie 2022 clădirile au fost evaluate, ajungând la o valoare justă de 49.303.098 lei fiind amortizate liniar.

Entitatea nu a vândut în cursul anului 2022 imobilizări corporale.

În cursul anului 2022, Mercur SA a rascumparat obligațiuni în valoare de 4.500.000 lei.

**Imobilizările financiare**- titlurile pe termen lung, valoare brută = 285.730,40 lei constau în acțiuni deținute la emitenți listați pe piața reglementată achiziționate în perioada 2004 – 2006, clasificate ca imobilizări financiare (active imobilizate).

Denumire emitent	Nr. acțiuni	Valoare achiziție
Evergent SIF 2	24.957	36.773,84
SNP	524.024	248.956,56
<b>Total</b>		<b>285.730,40</b>

La 31.12.2022 imobilizarile financiare au fost evaluate la ultimul preț de tranzacționare pe piața reglementată, însumând 254.281,17 lei, cu 11,01% sub valoarea de achiziție.

#### Nota 4 : STOCURI

La 31.12.2022 societatea are in stoc materiale si obiecte de inventar in valoare de 18.800 lei - preturi de achizitie. Societatea nu are inregistrate ajustări pentru deprecierea stocurilor.

Extrabilanțier exista inregistrate stocuri de:

- obiecte de inventar in folosinta = 200.834 lei;
- bunuri rezultate din demolări/dezafectări/casări propuse pentru valorificare către terți sau ca deșeuri = 57.005 lei;
- bunuri preluate de la o terță societate in urma unei hotarari judecatoresti definitive ce urmeaza a fi predate catre un terț sau valorificate = 56.377 lei.

Inventarierea stocurilor de bunuri materiale s-a efectuat in perioada 02.12-31.12.2022 conform deciziei de inventariere anuala a patrimoniului nr. 34/06.12.2022.

#### Nota 5 : CREANTE

CREANȚE	SOLD LA 31.12.2021	SOLD LA 31.12.2022	TERMEN DE LICHIDITATE	
			Sub 1 an	Peste 1 an
<b>Total, din care:</b>	<b>844.261</b>	<b>791.864</b>	<b>732.764</b>	<b>59.100</b>
- Clienți	726.031	710.031	710.031	
- Clienți in litigiu	50.416	59.100	-	59.100
- Creanțe asupra personalului				
- Creanțe comerciale imobilizate	1.500	1.500	1.500	
- Creanțe cu bugetul statului	29.977	861	861	
- Alte creanțe	793	1.783	1.783	
- Cheltuieli in avans	35.544	18.589	18.589	

Principalii clienți (locatari în spațiile comerciale închiriate) sunt: H&M Hennes&Mauritz S.R.L., Artima S.R.L., Eroglu România S.R.L., Pro Solutions S.R.L., Amrest Coffee S.R.L., Profi Rom Food S.R.L., B&B Collection S.R.L., Pepco Retail S.A.

Aferent soldului clienților și clienților în litigiu există înregistrate ajustări pentru depreciere în valoare totală de 59.100 lei, astfel:

-50.416 lei aferent creanței asupra Leonardo SRL- societate aflată în procedura de insolvență din anul 2009;

-8.684 lei aferent creanței asupra lui Annes Boz S.R.L.

Creantele cu bugetul statului constau în : -valoarea indemnizațiilor pentru concedii medicale de recuperat=861 lei;

Cheltuielile în avans sunt reprezentate de :

-asigurari cladiri in valoare de 2.018 lei;

-abonamente (casuta postala+RISCO) in valoare de 692 lei;

-comisionul firmei de intermediere închiriere spații comerciale = 7.359 lei;

-revizie la instalația de stingere cu apă și evacuare gaze pe 3 luni (ianuarie-martie 2023) Proutil conf ctr. 354/01.09.2021 în valoare de 6.750 lei ;

-taxă UPFR pentru perioada 01.01.2023—31.03.2023 în valoare de 885 lei;

-taxa CREDIDAM ianuarie-martie 2023 în valoare de 885 lei.

In cursul anului 2022 societatea nu a efectuat distribuiți intermediare de dividende.

#### **Nota 6: DISPONIBIL BANESC**

La 31.12.2022 societatea deținea un disponibil bănesc în valoare de 679.720 lei.

Disponibilul banesc consta în:

a. disponibil bancar = 673.891 lei

b. numerar in casierie = 5.829 lei

c. alte valori = 0

Expunerea pe conturi curente și depozite plasate la bănci se prezintă astfel:

<i>Banca</i>	<i>31.dec.21</i>	<i>31.dec.22</i>
BRD	63.348	26.706
TRANSILVANIA	31.019	5.948
TRANSILVANIA garantii chiriasi	22.880	-
TRANSILVANIA garantii salariatii	11.282	7.619
TRANSILVANIA depozit	1.010.000	600.000
RAIFFEISEN BANK	39.728	33.618
<b>Total</b>	<b>1.178.257</b>	<b>673.891</b>

Pe parcursul exercițiului financiar 2022 societatea si-a achitat in termen, la scadenta toate obligațiile de plata pe seama surselor proprii (încasări din activitatea de baza).

#### Nota 7: DATORII

DATORII	SOLD LA 31.12.2021	SOLD LA 31.12.2022	TERMEN DE EXIGIBILITATE	
			Sub 1 an	1 – 5 ani
<b>Total, din care:</b>	<b>9.940.097</b>	<b>5.614.578</b>	<b>1.693.984</b>	<b>3.920.594</b>
- Furnizori	341.816	614.377	614.377	
- Clienți creditori				
- Datorii către personal	46.450	49.015	49.015	
- Datorii către bugete	250.338	325.150	325.150	
-Dividende neridicate	88.558	93.352	93.352	
- Creditori	445.404	905	905	
- Garantii primite	532.880	620.594	-	620.594
-Credite bancare				
-Împrumuturi-emisiune obligațiuni	7.800.000	3.300.000	-	3.300.000
-Dobanda de platit	59.314	78.166	78.166	
-Venituri in avans	375.337	533.019	533.019	

Datoriile în sold la 31.12.2022 sunt datorii aflate în termenul legal sau contractual de scadență:

- furnizori, în principal de servicii și utilități;
- datorii către bugete cu scadența 25.01.2023;
- datorii către personal cu scadența 11.01.2023;
- creditorii cu scadență lunară în perioada ianuarie-iulie 2023;
- garanții depuse de locatarii Mercur Center;
- dobânda de plătit cu scadența 15.03.2023

În cursul anului 2022 au fost răscumpărate un număr de 450 obligațiuni a caror valoare totală este de 4.500.000 lei. Tot în cursul anului s-au achitat și dobânzile aferente obligațiunilor răscumpărate și ale celor rămase în sold. Totalul dobânzilor aferente celor 780 obligațiuni achitate în cursul anului au fost în sumă totală de 295.773 lei.

Veniturile în avans reprezintă obligații contractuale aferente lunii ianuarie și februarie 2023, facturate în decembrie 2022.

#### Nota 8 : PROVIZIOANE

Denumire provizion	Sold 01.01.2021	Creșteri	Reduceri	Sold 31.12.2022
Alte provizioane	81.771	224.395	81.771	224.395
Provizioane pentru litigii	-	-	-	-

La 31.12.2022 s-au înregistrat provizioane reprezentând:

- evaluarea drepturilor aferente zilelor de concediu legal neefectuate în cursul anului 2022 = 43.173 lei;
- recompensării salariaților și conducerii executive cu cota de participare la profitul net al anului 2022 = 181.222 lei.

**Nota 9 : CAPITAL SOCIAL SI REZERVE**

a). Capitalul social este de 18.150.650 lei, echivalentul a 7.260.260 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei.

Structura acționariatului la data de 31.12.2022 furnizata de către Depozitarul Central era :

• S.I.F. Oltenia S.A.	7.104.836 acțiuni	97,8593 %
• A.A.A.S. București	31.773 acțiuni	0,4376 %
• Alte persoane fizice și juridice	123.651 acțiuni	1,7031 %

În cursul anului 2022 nu au avut loc majorări/diminuări ale capitalului social.

b). La 31.12.2022 societatea are constituite rezerve legale în sumă de 905.027 lei . În cursul anului s-a calculat rezerva legală în valoare de 93.050 lei reprezentând 5% din profitul contabil la care se adaugă cheltuiala cu impozitul pe profit conform prevederilor art. 183 din Legea societăților nr. 31/1990, cu modificările ulterioare și ale art 26 alin 1 din Codul fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015, cu modificările ulterioare. Valoarea de 93.050 lei se va repartiza la rezerva legala din profitul net al anului 2022.

c). La 31.12.2022 societatea prezinta în contul "Alte rezerve" o valoare totală de 23.503.323 lei structurată în:

- facilități fiscale de care entitatea a beneficiat conform prevederilor în vigoare în anii 2012-2013 aferente profitului reinvestit = 583.383 lei;

- repartizări din profitul net ca și surse proprii de finanțare = 22.910.976 lei;

- dividende neridicate aferente perioadei 2000-2002 = 8.964 lei.

d). Rezerva din reevaluarea imobilizărilor corporale aflate în patrimoniu, efectuată la: 31.12.2009, 31.12.2012 = 1.200.770 lei si la 31.12.2022 = 43.757.453 lei.

Corespondent acestei rezerve se prezintă soldul de 255.614 lei - rezultat reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare (valoarea reevaluărilor aferente scoaterii din funcțiune a părții din clădirile reevaluate și cedării unor clădiri).

**Nota 10 : INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE CONDUCERE**

a) Numărul efectiv al salariaților în anul 2022, raportat la anul precedent a fost:

Categorie	2021	2022
Indirect productivi	25	22
TESA	12	11
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>33</b>

b) În cursul anului 2022, Consiliul de Administrație al Mercur S.A. a avut următoarea componență:

- președinte : Vladuțoiaia Valentina (economist);
- membrii: Vasile Carmen (jurist) și Stan Bogdan (jurist).

c) In cursul anului 2022, functia de Director General, a fost asigurata de doamna Popescu Florentina;

d) Cheltuielile cu salariile, indemnizațiile și remunerația de mandat, cu contribuțiile aferente înregistrate în 2022 au fost:

	2021	2022
Drepturi salariale brute	1.933.575	1.665.377
Cota de participare la profitul anului anterior	-	41.000
Cheltuieli tichete de masă	147.375	177.034
Indemnizații CA, remunerație mandat ( inclusiv cota participare la profit )	424.815	361.540
Contributia asiguratorie pentru munca	53.159	46.927
Contributia fond persoane cu handicap	19.504	-
Alte cheltuieli salariale	18.289	39.631

Salarizarea personalului se face in baza contractelor individuale de munca, actelor aditionale la acestea conform prevederilor Contractului Colectiv de Munca in vigoare la nivelul societatii. Începand cu 01.02.2023 acesta va fi renegotiat cu reprezentanții salariaților din societate.

Toți angajații sunt membri ai planului de pensii al statului român. Nu există obligații de genul garanțiilor asumate de societate în numele conducerii executive sau membri ai Consiliului de Administrație.

Societatea nu operează nici un alt plan de pensii sau beneficii după pensionare.

#### NOTA 11: ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Nr. crt.	Denumire indicator	2021	2022
1.	Cifra de afaceri netă	7.959.663	9.785.401
2.	Cheltuieli de exploatare aferente cifrei de afaceri	7.596.844	7.762.697
3.	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri	362.819	2.022.704
4.	Alte venituri din exploatare	101.913	127.789
5.	Alte cheltuieli de exploatare	65.021	142.624
6.	Rezultatul din exploatare	399.711	2.007.869

Cifra de afaceri este realizata din activitatea de baza a societatii: inchirierea activelor din patrimoniul societatii, structurata astfel:

- venituri din chirii = 8.000.001 lei;
  - venituri din costuri de exploatare comune facturate locatarilor = 1.768.083 lei;  
Cheltuieli de exploatare aferente cifrei de afaceri constau, in principal, in:
    - a) Cheltuieli materiale și utilități de funcționare = 2.232.199 lei, din care cheltuieli cu energia electrica, gazele naturale si apa = 2.106.021 lei;
    - b) Cheltuiala salariala totala = 1.969.969 lei;
    - c) Cheltuieli cu servicii terti = 1.354.174 lei, din care pondere semnificativa au:
      - serviciile de paza si ordine = 389.071 lei
      - renumerarea conducerii societatii = 369.762 lei;
      - servicii consultanta si administrare costuri = 164.157 lei;
      - lucrarile de intretinere si reparatii ale activelor = 135.952 lei;
    - d) Amortizarea activelor = 1.304.695 lei.
- Alte venituri din exploatare sunt reprezentate de :
- venituri din penalități întârziere pentru neplata chiriei la scadenta = 36.879 lei.
  - Alte venituri din exploatare obtinute din bonificatia platii impozitelor si taxelor pana la data de 31.03.2022 si alte servicii/reparatii oferite chiriasilor = 127.789 lei.

#### NOTA 12: ANALIZA REZULTATULUI FISCAL

Nr. Crt.	Denumire indicator	2021	2022
1.	Venituri din exploatare	8.061.576	9.913.190
2.	Cheltuieli de exploatare	7.661.865	7.905.321
3.	Rezultatul brut de exploatare	399.711	2.007.869
4.	Venituri financiare	21.312	927.654
5.	Cheltuieli financiare	90.175	1.074.521
6.	Rezultatul financiar	-68.863	-146.867
7.	Total venituri	8.082.888	10.840.844
8.	Total cheltuieli	7.752.040	8.979.842
9.	Rezultatul brut	330.848	1.861.002
10.	Impozit pe profit	39.984	294.344
11.	Rezultat net	290.864	1.566.658

Veniturile și cheltuielile totale au fost în anul 2022 superioare celor din anul anterior. Cheltuiala cu dobânda plătită pentru obligatiunile emise a fost de 314.625 lei. Rezultatul brut obținut în 2022 are urmatoarea structură:

- rezultat din exploatare = 2.007.869 lei
- rezultat financiar = -146.867 lei

Informații privind impozitul pe profit conform declarației fiscale:

<i>Calculație impozit pe profit</i>		2021	2022
Venituri totale	1	8.297.348	10.840.844
Cheltuieli totale	2	7.966.499	8.979.842
<b>Rezultat net</b>	<b>3=1-2</b>	<b>330.848</b>	<b>1.861.002</b>
Venituri neimpozabile	4	229.545	212.767
Deduceri	5	14.923	429.161
Cheltuieli nedeductibile	6	163.522	641.928
Rezultat impozabil	7 = 3-4-5+6	249.902	1.861.002
Impozit profit calculat	8=7*16%	39.984	317.574
Deducere sume sponsorizare	9	0	23.230
Impozit pe profit calculat	10=8-9	39.984	294.344

### NOTA 13: PRINCIPALI INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

a) Lichiditatea curentă=Active curente/datorii curente

$$2020 = 0,53$$

$$2021 = 10,31$$

$$2022 = 19,05$$

b) Lichiditatea imediată=(Active curente - Stocuri)/Datorii curente

$$2020 = 0,16$$

$$2021 = 1,58$$

$$2022 = 1,21$$

c) Gradul de îndatorare=(Capital împrumutat/Capital propriu)

$$2020 = 0,24$$

$$2021 = 0,09$$

$$2022 = 0,04$$

d) Rata de acoperire a dobânzii= Profit brut +Cheltuieli cu dobânda/Cheltuieli cu dobânda

$$2020 = 1,76$$

$$2021 = 2,33$$

$$2022 = 6,91$$

e) Viteza de rotație a creanțelor= (Sold mediu clienți/Cifra de afaceri) x 365 (zile)

$$2020 = 21,90$$

$$2021 = 17,17$$

$$2022 = 8,30$$

f) Viteza de rotație a activelor imobilizate=Cifra de afaceri/Active imobilizate

$$2020 = 0,12$$

- 2021 = 0,08  
2022 = 0,10
- g) Viteza de rotație a activelor=Cifra de afaceri/Active totale  
2020 = 0,12  
2021 = 0,08  
2022 = 0,10
- h) Rata rentabilității resurselor consumate=(Profit net/Total cheltuieli)  
2020 = 3,50%  
2021 = 3,75%  
2022 = 17,45%
- i) Solvabilitatea=Total datorii/Capital propriu  
2020 = 24,96%  
2021 = 10,80%  
2022 = 12,25%
- j) Rezultatul net pe acțiune=Profit net/Număr acțiuni (lei/actiune)  
2020 = 0,04  
2021 = 0,04  
2022 = 0,22
- k) Activ net contabil pe acțiune=(Total active - Total datorii)/Număr acțiuni (lei/actiune)  
2020 = 6,01  
2021 = 12,26  
2022 = 12,88

Președintele Consilului de Administrație,

VLĂDUȚOAI VALENTINA

  
Director General,

POPESCU FLORENTINA

  
Contabil Șef,

BAZĂVERDE ANIȚA



**SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU**  
la data de 31.12.2022

Capitalurile proprii ale entității sunt reprezentate de :

Denumirea elementului	Sold la 01.01.2022	Creșteri		Reduceri		Sold la 31.12.2022
		Total,		Total,		
		din care:	Prin transfer	Din care:	Prin transfer	
Capital subscris	18.150.650					18.150.650
Prime de capital						
Rezerve de reevaluare	45.867.730			-909.507		44.958.223
Rezerve legale	811.978	93.050				905.028
Alte rezerve	23.229.002	274.321				23.503.323
Acțiuni proprii						0
Rezultatul / Sold C	255.614					255.614
Reportat / Sold D						0
Profitul exercițiului	290.864	10.723.552		-9.447.758		1.566.658
Repartizarea profitului	-16.542	16.542		-93.050		-93.050
<b>TOTAL:</b>	<b>88.589.296</b>	<b>11.107.465</b>	<b>0</b>	<b>-10.450.315</b>	<b>0</b>	<b>89.246.446</b>

A. Capitalul social compus din 7.260.260 acțiuni cu valoare nominală de 2,50 lei. În cursul anului 2022 societatea nu a emis și nu și-a răscumpărat propriile acțiuni.

B. Rezerve legale majorate cu 5% din profitul brut contabil ca efect al majorării capitalului social.

C. Rezerve din reevaluarea clădirilor constituite în anii 2006, 2009, 2012 și 2021.

D. Profitul net al exercițiului financiar 2022 este de 1.659.708 lei, din care s-au înregistrat 93.050 lei la rezerva legală, rămânând un profit de repartizat de 1.566.658 lei

Președintele Consiliului de Administrație,  
VLĂDUȚOAIĂ VALENTINA



Director General,  
POPESCU FLORENTINA



Contabil Șef,  
BAZĂVERDE ANIȚA



**SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE  
LA DATA DE 31.12.2022**

DENUMIREA ELEMENTULUI	EXERCITIUL FINANCIAR	
	2021	2022
Incasări de la clienți	9.415.712	11.725.683
Plăți către furnizori și personal	-5.189.886	-5.278.936
Plăți către bugete	-2.875.768	-2.987.525
Restituiri de la bugetul statului	38.567	0
Impozit pe profit plătit		-92.595
Alte incasari	23.599	0
<b>TREZORERIE NETA DIN EXPLOATARE</b>	<b>1.412.224</b>	<b>3.366.627</b>
Plăți pentru achiziții acțiuni		0
Plăți pentru achiziții din imobilizări		0
Incasări din vânzarea de imobilizări financiare	4.932	827.538
Dobânzi încasate	262	58.564
Dividende încasate	15.061	39.195
<b>TREZORERIE NETA DIN INVESTIȚII</b>	<b>20.255</b>	<b>925.297</b>
Incasări din garanții locatari		
Incasări din obligațiuni	7.800.000	0
Restituiri împrumuturi/obligațiuni	-8.911.476	-4.500.000
Dobânzi plătite	-190.355	-298.741
Dividende plătite	-3.004	-185
Majorare capital social	-	-
<b>TREZORERIA NETA DIN FINANȚARE</b>	<b>-1.304.835</b>	<b>-4.798.926</b>
Creșterea netă a trezoreriei	127.644	-507.002
Disponibil la începutul anului	1.059.078	1.186.722
Disponibil la sfârșitul anului	1.186.722	679.720

Președintele Consilului de Administrație,  
VLĂDUȚOAI VALENTINA



Director General,  
POPESCU FLORENTINA



Contabil Șef,  
BAZĂVERDE ANIȚA

