

## NOTA 1: Principii, politici si metode contabile

### 1. Bazele intocmirii situatiilor financiare

Acestea sunt situatiile financiare individuale ale Societatii SERICO SA, pregatite in conformitate cu Ordinul Ministrului de Finantelor Publice nr. 1802/2014 ("OMFP 1802/2014") si reglementarile aferente. OMFP 1802/2014 prevede ca situatiile financiare trebuie sa fie pregatite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii nr.82/1991 (republicata);
- Cerintele de prezentare specificate in OMFP 1802/2014;

Situatiile financiare se refera doar la SERICO S.A.

Societatea nu are filiale care sa faca necesara consolidarea.

Situatiile financiare au fost intocmite pe baza conventiei costului istoric.

### 2. Moneda de prezentare

Inregistrările contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in lei (RON) atat la cost istoric cat si la valoarea justa, conform mentiunilor din politicile contabile ale Societatii si conform OMFP 1802/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

### 3. Continuitatea activitatii

Natura activitatii poate aduce variatii imprevizibile in ceea ce priveste intrarile de numerar in viitor. Cu toate acestea administratorii cred ca societatea va putea sa-si continue activitatea pe baza principiului continuitatii activitatii in viitorul anticipat si prin urmare situatiile financiare au fost intocmite pe baza acestui principiu.

*La 31 decembrie 2022 Societatea a inregistrat un profit contabil net de 664.767 lei. Datoria curenta neta este de 488.585 lei.*

Daca in urma unor pierderi, activul net al Societatii se diminueaza la mai putin de jumatate din valoarea capitalului social subscris, adunarea generala extraordinara va fi convocata pentru a decide daca societatea trebuie dizolvata. Daca nu se hotareste dizolvarea Societatii, capitalul social trebuie redus cu un quantum cel putin egal cu pierderile care nu au putut fi acoperite din rezerve pana la sfarsitul anului urmator celui in care aceste pierderi au fost inregistrate, daca in acest interval activul net al Societatii nu a atins un nivel egal cu 50% din capitalul social.

Proiectiile realizate de managementul Societatii au in vedere ca activitatea sa ramana profitabila pe termen mediu.

Conducerea considera ca managementul eficient al proprietatilor imobiliare detinute, va permite Societatii sa isi continue activitatea si sa isi regleze datoriile in cursul normal al activitatii de exploatare, fara a fi nevoie de vanzari substantiale de active, intrerupere fortata, determinata de factori externi, a operatiunilor sale sau alte actiuni similare.

### 4. Conversii valutare

Tranzactiile societatii in moneda straina sunt inregistrate la cursurile de schimb din data tranzactiilor : castigurile si pierderile din decontarea unor astfel de tranzactii si din conversia activelor si datoriilor monetare exprimate in moneda straina, sunt recunoscute in contul de profit si pierdere. Asemenea solduri sunt convertite in lei la cursurile de schimb de la sfarsitul anului, la rata oficiala a BNR la data bilantului.

La 31 decembrie 2022, cursul oficial de schimb utilizat pentru conversia soldurilor in valuta era :  
1 Euro = 4.9474 lei (31 decembrie 2021 : 1 Euro = 4,9481 lei) ;

#### **5. Inregistrarea veniturilor din vanzarea marfurilor**

Veniturile din vanzari sunt inregistrate pe baza contabilitatii de angajamente, la data emiterii facturii catre clienti, care atesta transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor vandute, indiferent de data incasarii.

#### **6. Inregistrarea veniturilor din lucrari si servicii prestate clientilor**

Veniturile din lucrari si servicii prestate clientilor, constau in principal din servicii de transport si montaj mobilier care se inregistreaza la data emiterii facturii. De regula, aceste servicii se factureaza odata cu livrarea marfurilor vandute.

#### **7. Inregistrarea veniturilor din chirii**

Veniturile din chirii se inregistreaza lunar, pe baza de factura emisa in conformitate cu prevederile contractelor de inchiriere incheiate, avand in vedere destinatia spatiului inchiriat, suprafata inchiriată in mp, pretul chiriei pe mp.

#### **8. Inregistrarea veniturilor din refacturarea catre clienti a utilitatilor**

Utilitatile facturate societatii de catre furnizori se refera la utilitatile comune consumate atat in spatiile proprii cat si in spatiile inchiriate. Utilitatile aferente spatiilor inchiriate sunt refacturate lunar clientilor in functie de suprafata inchiriată, numar de persoane, consumatori energie electrica, etc.

#### **9. Inregistrarea veniturilor din dobanzi**

Veniturile din dobanzi, sunt inregistrate in contul de profit si pierdere pe baza contabilitatii de angajamente. Veniturile din dobanzi cuprind veniturile obtinute din dobanzile la vedere acordate la conturile curente si dobanzile incasate la data scadentei, aferente depozitelor bancare constituite pe termen scurt.

#### **10. Donatii pentru investitii**

Reprezinta contravaloarea lucrarilor de amenajare efectuate de locator la spatiile inchiriate. Acestea sunt recunoscute la valoarea de intrare comunicata in scris de locatar si se amortizeaza pe durata contractului de inchiriere. Pe masura amortizarii cheltuielilor de amenajare, donatia se reduce treptat, trecandu-se la venituri din exploatare aferente subventiilor pentru investitii.

#### **11. Provizioane**

Provizioanele sunt recunoscute in momentul in care societatea are o obligatie legala sau implicita rezultata din evenimente trecute, cand pentru decontarea obligatiei este necesara o iesire de resurse care incorporeaza beneficii economice si cand poate fi facuta o estimare credibila in ceea ce priveste valoarea obligatiei.

#### **12. Imobilizari necorporale**

Licentele de software, antivirus achizitionate sunt capitalizate la costul de achizitie. Acestea sunt amortizate pe durata de viata, care in general este de 3 ani pentru software si 1 an pentru licente antivirus.

Costurile asociate modificării/dezvoltării de aplicații informatice sunt înregistrate în contul de profit și pierdere pe măsura efectuării lor. Aceste costuri sunt adăugate costurilor inițiale ale aplicației, atunci când aceste cheltuieli au drept rezultat îmbunătățirea parametrilor aplicației inițiale.

Costurile de dezvoltare a aplicației informatice recunoscute ca active sunt amortizate liniar, de-a lungul duratei de viață utilă respectivă, pe o perioadă care nu depășește 3 ani.

Costurile cu mentenanța aplicației informatice sunt recunoscute pe cheltuieli în luna la care acestea se referă și nu sunt incluse în valoarea contabilă a imobilizărilor.

### **13. Imobilizarile corporale - mijloace fixe**

Imobilizarile corporale (mai puțin clădirile și terenurile) sunt prezentate la valoarea de achiziție mai puțin amortizarea cumulată.

Imobilizarile corporale de natură terenurilor și clădirilor sunt prezentate la valoarea justă stabilită în urma ultimei evaluări care a avut loc la data de 31.12.2019.

Începând cu data de 01.01.2015, conform prevederilor OMFP 1802/2014, societatea a clasificat proprietățile imobiliare deținute în imobilizări corporale și investiții imobiliare.

Criteriul utilizat pentru clasificarea proprietăților imobiliare este scopul deținerii. În situația în care proprietatea imobiliară este deținută pentru a fi utilizată în activitatea proprie este clasificată ca imobilizare corporală iar în situația în care este deținută pentru închiriere sau creșterea valorii capitalului este clasificată ca proprietate imobiliară.

Activele imobilizate de natură obiectelor de inventar, sunt trecute pe cheltuieli în momentul achiziționării și nu sunt incluse în valoarea contabilă a imobilizărilor.

Amortizarea se calculează la cost prin metoda liniară de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor.

Duratele de viață folosite sunt:

Activ	Ani
Cladiri	8-50
Echipamente de calcul și periferice	2
Aparatură birotică, de protecție și alarmă	4-16
Autoturisme	4-6

Terenurile nu sunt amortizate și se presupune a avea o viață nelimitată.

Terenurile sunt prezentate la valoarea justă stabilită în urma evaluării acestora la data de 31.12.2019.

Investițiile efectuate pentru amenajarea terenurilor se recuperează pe calea amortizării prin includerea în costurile de exploatare.

Întreținerea și repararea mijloacelor fixe se trec pe cheltuieli atunci când apar, iar îmbunătățirile aduse activelor, care cresc valoarea sau durata de viață a acestora, sunt capitalizate.

Castigurile sau pierderile la vânzarea/casarea mijloacelor fixe se determină prin raportarea la valoarea lor fiscală și se au în vedere la stabilirea profitului din aceste operațiuni.

Cheltuielile cu reparațiile sunt înregistrate în contul de profit și pierdere în momentul efectuării lor.

### **14. Stocuri**

Stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă. Bunurile de natură materialelor consumabile, obiecte de inventar sunt înregistrate în evidența contabilă la costul de achiziție, inclusiv taxele nerecuperabile. La ieșirea din gestiune metoda utilizată este metoda FIFO (primul intrat-primul ieșit).

Acolo unde este necesar, se fac ajustări de valoare pentru stocuri învechite, cu defecte sau cu mișcare lentă.

## **15. Creantele comerciale**

Sunt inregistrate la valoarea realizabila anticipata. Pentru creantele incerte se face o estimare bazata pe o analiza a tuturor sumelor restante la sfarsitul anului. Atunci cand incasarea unei creante este incerta are loc o ajustare pentru deprecierea creantelor. Creantele neincasabile sunt inregistrate pe cheltuieli in anul in care sunt identificate.

## **16. Alte creante**

Acestea sunt inregistrate la valoarea estimata a fi recuperata.

## **17. Obligatii comerciale**

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

## **18. Costurile indatorarii**

Costurile cu dobanzile aferente imprumuturilor sunt trecute pe cheltuieli in momentul in care apar.

## **19. Instrumente financiare**

Instrumentele financiare folosite de Societate sunt formate din numerar, conturi curente, valori de comert de incasat, creante si datorii. Instrumentele de acest tip sunt evaluate la valoarea lor justa. Dobanda cuvenita aferenta disponibilitatilor curente in conturi la banci, se recunoaste in contul de profit si pierdere, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente. Dobanda cuvenita pentru plasamentele in depozite bancare, se recunoaste in contul de profit si pierdere, la data scadentei, cu suma dobanzii incasata in extrasul de cont bancar.

## **20. Pensii**

In cadrul activitatii curente pe care o desfasoara, societatea efectueaza plati catre bugetul de stat in beneficiul salariatilor sai, pentru asigurari sociale. Toti salariatii sunt inclusi in planul de pensii al Statului Roman. Societatea nu opereaza nici o alta schema de pensii sau plan de beneficii post-pensionare, si deci nu are nici un fel de obligatii referitoare la pensii. Mai mult societatea nu este obligata sa ofere beneficii suplimentare angajatilor.

## **21. Impozite si taxe**

Societatea calculeaza contributiile sociale datorate in legatura cu salariile personalului si administratorilor precum si celelalte impozite si taxe datorate in conformitate cu legislatia fiscala romaneasca.

Impozitul pe venit este calculat, datorat si platit trimestrial. Dupa stabilirea impozitului pe venit datorat anual, se face regularizarea cu sumele platite in timpul anului, sumele platite in plus urmand a se deduce din sumele datorate in perioada urmatoare.

Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE  
la 31 decembrie 2022

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON") daca nu este specificat altfel)

## NOTA 2 : Active imobilizate

VALOARE DE INREGISTRARE	Sold la		Cresteri	Din care			Reduceri	Din care:			Sold la	
	01.01.2022	1		Din evaluare	Achizitii noi	Moderniz		Din evaluare	Vanzari	Transfer		Casari
A			2=3+4+5				6=7+8+9				10=1+2+6	
Imobilizari necorporale												
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare												
Alte imobilizari	13.429	808		808			0				14.237	
<b>TOTAL (rd.01 la 02)</b>	<b>13.429</b>	<b>808</b>		<b>808</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				<b>14.237</b>	
Imobilizari corporale												
Amenajari la terenuri	702.783	6.642		6.642							709.425	
Constructii	737.974	0									737.974	
Instalatii tehnice si masini	1.686.530	338.557		338.557							2.025.087	
Alte instalatii,utilaje si mobilier	74.746	0									74.746	
Investitii imobiliare din care:	43.305.835	305.094		305.094	0	0	0	0	0	0	43.610.929	
'-terenuri	28.035.973										28.035.973	
'-constructii	15.269.862	305.094		305.094							15.574.956	
Investitii corporale in curs de executie	302.202	53.006		53.006							355.208	
Investitii imobiliare in curs de executie	4.046.724	525.310		525.310							4.572.034	
Avansuri pentru imobilizari corporale	1.401.364							109.705			1.291.659	
<b>TOTAL(rd.04+05+06+07+08+11+12+13+14)</b>	<b>52.258.158</b>	<b>1.228.609</b>		<b>923.515</b>	<b>305.094</b>	<b>0</b>	<b>109.705</b>	<b>0</b>	<b>109.705</b>	<b>0</b>	<b>53.377.062</b>	
Imobilizari financiare	13.629										13.629	
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL(rd.03+15+16)</b>	<b>52.285.216</b>	<b>1.229.417</b>		<b>924.323</b>	<b>305.094</b>	<b>0</b>	<b>109.705</b>	<b>0</b>	<b>109.705</b>	<b>0</b>	<b>53.404.928</b>	

Societatea amortizeaza, activele imobilizate utilizand -regimul de amortizare liniara cu respectarea HG 2139/2004, cu modificarile ulterioare, pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe.

La data de 31.12.2019 Societatea a reevaluat toate constructiile si proprietatile imobiliare la valoarea justa. Amortizarea calculata pentru imobilizarile corporale reevaluate a fost eliminata din valoarea contabila bruta a activului si valoarea neta, determinata in urma corectarii cu ajustarile de valoare, a fost recalculata la valoarea reevaluatata a activului.

Ca urmare constructiile si proprietatile imobiliare (cladiri si terenuri) sunt prezentate la valoarea justa stabilita la data de 31.12.2019, de evaluator autorizat ANEVAR, corectata cu valorile de intrare pana la

31.12.2022.

AMORTIZARE CUMULATA	B	Sold la 01.01.2022	Amortizare inregistrata in cursul anului	Reduceri	Din care			Sold la 31.12.2022
					Anulare amortizare la evaluare	Vanzari	Casari	
A	1	2	3=4+5+6	4	5	6	7=col.1+2-3	
Imobilizari necorporale								
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	18							
Alte imobilizari	19	13.300	88				13.388	
TOTAL(rd.18 la 19)	20	13.300	88	0		0	13.388	
Imobilizari corporale								
Amenajari terenuri	21	64.461	25.199				89.660	
Constructii	22	69.965	42.280				112.245	
Instalatii tehnice si masini	23	1.494.167	78.027				1.572.194	
Alte instalatii,utilaje si mobilier	24	39.372	9.210				48.582	
Investitii Imobiliare	25	1.819.535	799.760				2.619.295	
TOTAL(rd.21 la 25)	26	3.487.500	954.476	0	0	0	4.441.976	
AMORTIZARE TOTAL (rd.20 + rd. 26)	17	3.500.800	954.564	0	0	0	4.455.364	

AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE	B	Sold la 01.01.2022	Ajustari inregistrate in cursul anului	Retuare la venituri	Sold la 31.12.2022
A	1	2	3	4=col.1+2-3	
Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	28				
Alte imobilizari	29				
TOTAL(rd.28 la 29)	30				
Imobilizari corporale					
Terenuri	31				
Constructii	32				
Instalatii tehnice si masini	33				
Alte instalatii,utilaje si mobilier	34				
TOTAL(rd. 31 la 34)	35				
Imobilizari financiare	36	13.629			13.629
AJUSTARI TOTAL (rd. 30+35+36)	37	13.629	0	0	13.629

## Situatia imobilizarilor financiare

Tip imobilizare		sold la 01.01.2022	sold la 31.12.2022
Actiuni deținute la entități afiliate	1		
Imprumuturi acordate entitatilor afiliate	2		
Interese de participare	3		
Creante imobilizate (valoarea bruta)	4	13.629	13.629
Garantii depuse la entitate la terti	5		
<b>TOTAL de la rd.01 la rd.05)</b>	<b>6</b>	<b>13.629</b>	<b>13.629</b>

Ajustările pentru depreciere se referă la suma datorată de TC CARPATI SA, reprezentând garanție de bună execuție care trebuia restituită. În prezent TC CARPATI SA se află în procedura de insolvență, litigiul pentru recuperarea creanțelor fiind pe rolul instanțelor de judecată.

**În anul 2022, Societatea a capitalizat suma de 650.294 lei reprezentând costurile cu amenajarea/achiziția/modernizarea/urmatoarelor imobilizări corporale:**

<i>Echipamente tehnice/Aparatura</i>		
Statie pompare împotriva incendiilor - Bazin subteran		220.469
Masina splt vase		8.400
Aparate A.C.		27.960
Centrala termica Ariston		2.517
Generator diesel		50.000
Laptop Asus		4.957
Tablou electric general		24.255
<b>TOTAL</b>		<b>338.558</b>
<i>Investitii Imobiliare</i>		
Modernizare Apartament 2 - Floreasca		91.669
Modernizare Apartament 7 - Floreasca		117.272
Modernizare Cladire Expozitie (C6)		96.153
<b>TOTAL</b>		<b>305.094</b>
<i>Amenajari terenuri</i>		
Amenajare cal acces - Cladire Expozitie (C6)		6.642
<b>TOTAL</b>		<b>6.642</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>650.294</b>

Imobilizarile corporale in curs in valoare de 355.208 lei reprezinta costuri efectuate pentru realizarea unor investitii nefinalizate, respectiv

Denumire	Valoare totala	Din care 2022
Costuri pentru realizarea sistemului de supraveghere a imobilului Bloc Floreasca	1.090	0
Costuri realizare Bazin subteran apa (ISU)	354.038	52.927
Costuri realizare Spalatorie auto	80	80
<b>TOTAL</b>	<b>355.208</b>	<b>53.007</b>

Lucrarile la Bazinul subteran de apa (ISU) au fost finalizate, urmand ca in 2023 sa fie facuta receptia finala impreuna cu institutiile abilitate. Pentru realizarea Spalatoriei auto sunt in derulare operatiunile de obtinere a avizelor si autorizatiilor de construire.

Investitiile imobiliare curs in valoare de 4.572.034 lei reprezinta investitiile pentru extinderea / modernizarea / consolidarea urmatoarelor proprietati imobiliare:

Imobil	Valoare totala	Din care 2022
Imobil C5 situat in Bucuresti, sector 2, Sos. Pipera 46H, cu destinatia restaurant/club	2.617.893	722
Imobil C1 situat in Bucuresti, sector 2, Sos. Pipera 46H, cu destinatia locuinte+birou	1.890.740	485.257
Imobil C3 situat in Bucuresti, sector 2, Sos. Pipera 46H, cu destinatia birou	24.072	2
Imobil C2 situat in Bucuresti, sector 2, Sos. Pipera 46F, cu destinatia depozit	30.240	30.240
Imobil C6 situat in Bucuresti, sector 2, Sos. Pipera 46H, cu destinatia restaurant	9.089	9.089
<b>TOTAL</b>	<b>4.572.034</b>	<b>525.310</b>

Lucrarile de constructie/modernizare pentru cele 5 obiective vor continua in anul 2023.

Pentru imobilul C5 se afla in derulare operatiunile de obtinere a avizelor si autorizatiilor ISU .

Pentru imobilele C1 ,C2, C3 si C6 sunt in derulare obtinerea avizelor si a autorizatiilor de construire.



**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**

la 31 decembrie 2022

*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON") daca nu este specificat altfel)*

---

**NOTA 3: Repartizarea profitului**

Destinatia profitului	Suma
Profit net de repartizat :	664.767
- acoperire pierdere ani precedenti	
- rezerva legala	33.238
- dividende	
- alte rezerve	631.529
Profit nerepartizat	0

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**

la 31 decembrie 2022

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON")) daca nu este specificat altfel

**NOTA 4: Analiza rezultatului din exploatare**

Nr. crt.		2.021	2.022	Diferenta 2021/2022
1	Cifra de afaceri neta din care:	2.886.067	3.772.314	886.247
	- venituri din vanzarea marfurilor	42.229	20.919	-21.310
	- venituri din inchirieri	2.693.808	3.530.042	836.234
	- venituri din servicii prestate tertilor	149.967	220.814	70.847
	- venituri din valorificare deseuri	63	539	476
2	Productia realizata si capitalizata	0	0	0
3	Alte venituri din exploatare	44.146	82.367	38.221
	- venituri din dobanzi si penalitati	16.026	48.027	32.001
	- alte venituri din exploatare	28.120	34.340	6.220
4	Cheltuieli de exploatare din care:	3.078.329	3.191.782	113.453
	- Cheltuieli privind stocurile	60.159	163.766	103.607
	- Cheltuieli privind marfurile	92.138	34.326	-57.812
	- Cheltuieli cu utilitati	46.155	50.781	4.626
	- Cheltuieli cu prestatii externe	444.642	440.475	-4.167
	- Cheltuieli cu impozite si taxe	277.511	275.918	-1.593
	- Cheltuieli cu personalul	1.232.916	1.283.593	50.677
	- Cheltuieli cu amortizarea imobilizarilor	977.848	954.564	-23.284
	- Cheltuieli cu protectia mediului inconjurator	1	11	10
	- Alte cheltuieli de exploatare	560	36	-524
	- Cheltuieli privind provizioanele	772	0	-772
5	Rezultatul din activitatea curenta de exploatare (1+2+3-4)	-148.116	662.899	811.015
6	Venituri obtinute din cedarea activelor imobilizate			
7	Cheltuieli privind cedarea activelor imobilizate			0
8	Castig din cedarea activelor imobilizate (6-7)	0	0	0
9	Rezultat brut din activitatea de exploatare (5+8)	-148.116	662.899	-811.015
10	Venituri financiare	6.514	40.009	-33.495
11	Cheltuieli financiare	25	244	-219
12	Rezultatul financiar (10-11)	6.489	39.765	-33.276
13	Rezultatul brut (9+12+15)	-141.627	702.664	-844.291
14	Impozit venit (cota1%)	28.316	37.897	-9.581
15	Rezultatul net -Profit (Pierdere)(16-17)	-169.943	664.767	-834.710

Cifra de afaceri nu contine TVA si reprezinta sume facturate tertilor.

Cifra de afaceri este aferenta valorificarii sub forma inchirierii a cladirilor aflate in patrimoniu si a veniturilor obtinute din servicii prestate chiriasilor precum si din vanzarea produselor aflate in magazinul propriu.

Cheltuielile sunt efectuate in scopul obtinerii de venituri si pentru desfasurarea normala a activitatii societatii.

**Structura cheltuielilor de exploatare**  
**Cheltuieli privind stocurile**

Natura cheltuielii	2021	2022
Cheltuieli cu combustibil lemnos	21.213	34.395
Cheltuieli cu combustibil auto	24.172	28.598
Cheltuieli cu materialele	9.739	13.869
Cheltuieli cu obiecte de inventar	5.035	86.128
Cheltuieli cu ambalajele	0	776
<b>TOTAL</b>	<b>60.159</b>	<b>163.766</b>

**Cheltuieli cu serviciile prestate**

Natura cheltuielii	2021	2022
Cheltuieli cu reparatii la cladiri	200.643	297.098
Cheltuieli cu reparatii la mijl.fixe	14.573	13.008
Cheltuieli cu chirii	12.000	12.000
Cheltuieli cu prime de asigurare	1.843	2.404
Cheltuieli cu pregatirea personalului	0	0
Cheltuieli privind onorarii	1.000	8.192
Cheltuieli cu colaboratorii	0	0
Cheltuieli privind auditul	17.813	17.816
Cheltuieli privind evaluarea prop.imobiliare	0	
Cheltuieli cu protocol, marketing si publicitate	9.563	7.442
Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	222	122
Cheltuieli postale si telecomunicatii	17.512	17.364
Cheltuieli cu servicii bancare si asimilate	5.110	5.388
Cheltuieli cu paza si supraveghere Pipera	71.842	0
Alte cheltuieli efectuate de terti	92.521	59.641
<b>TOTAL:</b>	<b>444.642</b>	<b>440.475</b>

**Cheltuieli cu impozite si taxe**

Natura cheltuielii	2021	2022
Cheltuieli cu impozite/taxe proprietate	274.613	275.085
Alte impozite si taxe	2.898	833
Cheltuieli cu impozitul pe venit	28.316	37.897
<b>TOTAL:</b>	<b>305.827</b>	<b>313.815</b>

**Cheltuieli cu personalul**

Natura cheltuielii	2021	2022
Cheltuieli cu salariile	792.963	847.248
Cheltuieli cu indemnizatiile	326.600	297.900
Cheltuieli cu tichetele de masa acordate salariatilor	44.833	64.850
Cheltuieli cu contributi sociale si protectia sociala	42.722	51.000
Cheltuieli cu contributia la fondul de pensii private	12.150	10.050
Cheltuieli cu prime de asigurare de sanatate	13.648	12.545
<b>TOTAL:</b>	<b>1.232.916</b>	<b>1.283.593</b>

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**

la 31 decembrie 2022

*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON") daca nu este specificat altfel)***Nota 5: Situatia stocurilor**

	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022
<b>STOCURI</b>		
Materiale	14.549	17.348
Obiecte inventar in stoc	3.537	7.520
Marfuri in depozit	19.411	17.388
Ajustari pentru depreciere stoc marfa	-16.307	
Marfuri aflate la terti (custodie)	240.815	240.815
<b>TOTAL</b>	<b>262.005</b>	<b>283.071</b>
Avansuri acordate pentru cumparare de stocuri	<u>75</u>	<u>75</u>
<b>TOTAL</b>	<b>262.080</b>	<b>283.146</b>

Marfurile aflate la terti (in custodie) reprezinta produse de tamplarie aferente lucrarilor de modernizare ale Cladirii Club , lucrari ce se afla in proces de executie.

Avansurile acordate pentru cumpararea de stocuri reprezinta o garantie pentru ambalaje in sistem de restituire pentru achizitionarea de apa potabila distribuita angajatilor, avans ce va fi restituit la incetarea contractului aflat in derulare din anul 2016.

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**

la 31 decembrie 2022

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON") daca nu este specificat altfel)

**Nota 6: Situatia creantelor si a datoriilor**

CREANTE	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de lichidare	
		sub 1 an	peste 1 an
Creante comerciale curente	707.896	366.206	341.689
Ajustari pentru depreciere	-347.081	-5.392	-341.689
Clienti facturi de intocmit	142.274	142.274	
Sume de incasat de la societati afiliate din care:			
- MultiMobila SRL			
- Mobexpo'94 SRL			
Sume de recuperat de la B.A.S.	6.655	3.373	3.282
TVA de recuperat			
TVA neexigibil aferent achizitii -in sistem TVA la incasare	23	23	
Sume in curs clarificare			
<b>TOTAL</b>	<b>509.767</b>	<b>506.484</b>	<b>3.282</b>

DATORII	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de lichidare	
		sub 1 an	peste 1 an
Datorii comerciale-furnizori	16.231	16.232	
Furnizori facturi nesosite	129.027	129.027	
Sume datorate entitatilor afiliate din care:			
- Multimobila SRL	220.229	220.229	
- Mobexpo'94 SRL			
Garantii ptr.contr.inchiriere	366.348		366.348
Avansuri incasate de la clienti	14	14	
Salarii si indemnizatii de platit	51.334	51.334	
Retineri din salarii	2.330	2.330	
Taxe asupra salariilor	49.390	49.390	
Impozit venit	9.279	9.279	
Taxa pe valoarea adaugata	10.750	10.750	
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>854.932</b>	<b>488.585</b>	<b>366.348</b>

**DATORII PENTRU CARE S-AU DEPUZ GARANTII/EFFECTUATE IPOTECARI**

Nu este cazul

**VALOAREA OBLIGATIILOR PENTRU CARE S-AU CONSTITUIT PROVIZIOANE**

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**la 31 decembrie 2022**

*(toate sumele sunt exprimate in lei noi (" RON ") daca nu este specificat altfel)*

---

**NOTA 7 : Actiuni si obligatiuni**

Capitalul social al SERICO S.A. la data de 31decembrie 2022 era de 3.861.140,30 lei, detinut de :

MULTI MOBILA SRL	74,1024 %
Persoane fizice	25,8680 %
Persoane juridice	0,0296 %
<b>TOTAL</b>	<b>100.00 %</b>

Capitalul social este format din 38.611.403 actiuni nominative cu o valoare nominala de 0,10 lei.

Actiunile sunt toate clasificate ca avand acelasi drept de vot.

Actiunile societatii au simbol SERC si se tranzactioneaza pe piata de capital prin Bursa de Valori Bucuresti-ATS piata AeRO.

Evidenta actiunilor se tine pe baza de contract, prin societatea de registru independent Depozitarul Central SA.

Societatea nu a emis obligatiuni.

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**la 31 decembrie 2022**

*(toate sumele sunt exprimate in lei noi (" RON ") daca nu este specificat altfel)*

---

**NOTA 8 : Informatii privind salariatii, administratorii si directorii**

*Administratorii si directorii*

Societatea nu avea obligatii referitoare la plata pensiilor catre fosti administratori si directori la 31 decembrie 2022.

Societatea nu a acordat imprumuturi sau avansuri directorilor sau administratorilor in cursul anului incheiat la 31 decembrie 2022.

	2021	2022	2022/2021
Numarul mediu de salariati	14	13	-1
Numarul efectiv de salariati la finele exercitiului	17	18	1
Salariul brut mediu anual	66.080	70.970	4.890
Indemnizatia bruta medie lunara pentru administratori	8.400	8.400	0
Indemnizatia bruta medie lunara pentru directori	18.817	16.425	-2.392
<b>Cheltuieli cu personalul din care :</b>	<b>1.232.916</b>	<b>1.283.593</b>	<b>50.677</b>
Cheltuiala cu salariile si asimilate	837.796	912.098	74.302
Cheltuiala cu indemnizatiile Consiliului de Administratie si Directori	326.600	297.900	-28.700
Cheltuieli cu asigurarile sociale	68.520	73.595	5.075

Societatea plateste contributiile la Bugetul de stat, la Bugetul asigurarilor sociale si somaj, conform cotelor stabilite prin legile aflate in vigoare in cursul anului, calculate pe baza salariilor brute.

**NOTE LA SITUATII LE FINANCIARE**  
**la 31 decembrie 2022**

(toate sumele sunt exprimate in lei noi (" RON ") daca nu este specificat altfel)

---

**NOTA 9 : Litigii si alte dispute**

Incepand cu anul 2004, societatea SERICO SA, a fost implicata intr-un litigiu civil, prin care se solicita despagubiri pentru lipsa dreptului de folosinta a terenului ocupat de cladiri, proprietatea societatii SERICO SA, situat in Calea Floreasca nr.91-111, Bucuresti, sector 1. In perioada 2004 - 2006, societatea a inaintat recurs la instantele judecatoresti romane, competente in solutionarea acestui proces, dar in urma sentintei finale, societatea a fost obligata la plata despagubirilor in valoare 110.000 USD si 2.442 lei ;

Desi Societatea si-a achitat toate obligatiile stabilite de instanta, in anul 2008 s-a deschis o noua solicitare de despagubire pentru aceasi cauza, care in prezent se afla spre solutionare, pe rolul instantei de judecata.

Incepand cu anul 2011 societatea se afla in litigiu cu T.C. CARPATI pentru recuperarea creantelor, reprezentand garantie de buna executie nereturnata in suma de 33.658 lei. La finele anului 2022 suma de recuperat este 13.629,24 lei. In prezent litigiu se afla pe rolul instantei de judecata, societatea se afla in procedura de insolventa.

Incepand cu anul 2022, societatea se afla in litigiu cu ELEGANCE DECOR SRL pentru recuperarea sumelor restante . In prezent litigiul se afla spre solutionare pe rolul instantei de judecata.

Conducerea societatii nu estimeaza iesiri de resurse financiare, pentru stingerea acestor litigii, cu exceptia onorariilor avocatilor care reprezinta societatea in aceste litigii.

Pentru recuperarea datoriilor de la BAMBOO FASHION EVENT si Z GLOBAL LOGISTICS SRL societatea nu a demarat procedurile de chemare in instanta, incercand sa recupereze sumele pe cale amiabila.

**Nota 10: Casa si conturi la banci**

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022
Conturi curente la banci in lei	883.737	570.342
Conturi depozit TS la banci in lei	1.950.000	2.550.000
Numerar in casierie in lei	8.487	8.258
Numerar in casierie in euro	9.475	9.474
Dobanzi de incasat		
Alte valori		
Sume in curs de incasare		
<b>TOTAL</b>	<b>2.851.699</b>	<b>3.138.074</b>



**NOTE LA SITUATII LE FINANCIARE**  
**la 31 decembrie 2022**

*(toate sumele sunt exprimate in lei noi (" RON ") daca nu este specificat altfel)*

---

**NOTA 11 : Principalii indicatori economico-financiari**

**1.Indicatorii de lichiditate:**

- Indicatorul lichiditatii curente = Active curente / Datorii curente = 8,05

- Indicatorul lichiditatii imediate = (Active curente - Stocuri) / Datorii curente = 7,47

*Nivelul optim al indicatorului de lichiditate este in jurul valorii de 2.*

**2.Indicatori de gestiune :**

- viteza de rotatie a activelor imobilizate = Cifra de afaceri / Active imobilizate = 0,077

- viteza de rotatie a activelor totale = Cifra de afaceri / Active totale = 0,070

**3.Indicatori de profitabilitate :**

- Rentabilitatea capitalului angajat = Profit brut inaintea platii impozitului/ Active totale \*100= 1,32%

- Rentabilitate financiara = Profit brut din activitatea curenta de exploatare / cifra de afaceri\*100 = 17,57%

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**la 31 decembrie 2022**

*(toate sumele sunt exprimate in lei noi (" RON ") daca nu este specificat altfel)*

---

**NOTA 12: Alte informatii**

**a) Informatii despre Societate**

SERICO S.A. ("Societatea") este o societate pe actiuni infiintata in 1991, sediul social fiind inregistrat la adresa sos.Pipera, nr.46F, sector 2, Bucuresti, Romania. Societatea este inregistrata la Registrul Comertului cu numarul J40/285/1991.

Societatea este inregistrata cu obiect principal de activitate cod CAEN 6820: Inchiriere si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii.

In anul 2022, activitatea preponderenta a fost reprezentata de inchirierea proprietatilor imobiliare proprii. Activitatea administrativa a societatii se desfasoara la sediul social.

**b) Informatii privind relatiile cu partile afiliate, filialele si entitatile asociate**

Societatea nu detine titluri de participare in capitalul altor entitati.

Detaliile despre partile afiliate:

Nume societate	Natura relatiei /	Tip tranzactii	Sediul social /
MULTIMOBILA SRL	Comerciala	Vanzari /Cumparari de marfuri,materiale Inchiriere spatii	Localitatea Valea Danului nr. 144 Judetul Arges
MOBEXPO 94 SRL	Comerciala	Vanzari /Cumparari de marfuri,materiale Inchiriere spatii	Sos .Pipera nr.46F, sector 2, Bucuresti
EXIM DOUGLAS SRL	Comerciala	Vanzari /Cumparari de marfuri, materiale	Str. Unirii, bl.D11, sc.A, apt.3, Curtea de Arges, Judetul Arges
TANASE OCTAVIAN	Asociat majoritar:  MULTI MOBILA SRL = 90%; MOBEXPO 94 SRL = 85%; EXIMDOUGLAS SRL = 50%		

---

c) Descrierea tranzactiilor cu partile afiliate

<u>Achizitii</u>	MULTI MOBILA SRL		
	Valoare	T.V.A	Valoare totala
<b>Active fixe din care :</b>	<b>1.064.820</b>	<b>202.316</b>	<b>1.267.136</b>
- lucrari modernizare Pavilion P	485.257	92.199	577.456
- lucrari modernizare Apartament 2 Floreasca	91.669	17.417	109.086
- lucrari modernizare Apartament 7 Floreasca	117.272	22.282	139.554
- lucrari modernizare Cladire C6	96.153	18.269	114.422
- lucrari compartimentare statie pompare Bazin subteran	52.927	10.056	62.983
- lucrari amenajare terenuri Sos. Pipera 46H	6.642	1.262	7.904
- mijloace fixe	214.900	40.831	255.731
<b>Obiecte de inventar</b>	<b>68.153</b>	<b>12.949</b>	<b>81.102</b>
<b>Materiale</b>	<b>364</b>	<b>69</b>	<b>433</b>
<b>Combustibil solid (lemn foc)</b>	<b>179.193</b>	<b>34.047</b>	<b>213.240</b>
<b>Marfuri</b>	<b>26.082</b>	<b>4.956</b>	<b>31.038</b>
<b>Prestari servicii din care :</b>	<b>366.698</b>	<b>69.673</b>	<b>436.371</b>
- lucrari de intretinere si reparatii la imobile	307.354	58.397	365.751
- lucrari intretinere spatii	47.344	8.995	56.339
- chirie utilaje	12.000	2.280	14.280
<b>TOTAL :</b>	<b>1.705.310</b>	<b>324.009</b>	<b>2.029.319</b>
<b>Avans pentru imobilizari corporale 2022</b>	<b>200.000</b>	<b>38.000</b>	<b>238.000</b>
<b>Avans pentru imobilizari corporale 2021 decontare in 2022</b>	<b>-309.705</b>	<b>-58.844</b>	<b>-368.549</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.595.605</b>	<b>303.165</b>	<b>1.898.770</b>

<u>Vanzari</u>	MULTI MOBILA SRL		
	Valoare	T.V.A	Valoare totala
<b>Vanzari bunuri din care :</b>	<b>7.255</b>	<b>1.379</b>	<b>8.634</b>
- marfuri	7.255	1.379	8.634
- deseuri	0	0	0
- vanzari active si operatiuni capital	0	0	0
<b>Prestari servicii din care :</b>	<b>133.194</b>	<b>25.551</b>	<b>158.745</b>
- chirie si utilitati	133.194	25.551	158.745
- alte prestari servicii	0	0	0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>140.450</b>	<b>26.929</b>	<b>167.379</b>

**d) Metoda de transformare a activelor, pasivelor, veniturilor si cheltuielilor din devize in moneda locala**

Descriere in Nota 1, paragraful 4 "Conversii valutare"

**e) Informatii despre impozitul pe venit**

Incepand cu 01.01.2018, conform prevederilor fiscale in vigoare, societatea a trecut de la sistemul de impozitare pe profit (16%) la sistemul de impozitare pe cifra de afaceri - cota redusa (1%)

	2021	2022
Venituri impozabile	2.909.254	3.866.953
Impozit pe venit aferent profit impozabil la 31 decembrie	29.093	38.670
Deduceri reprezentand donatii efectuate	777	0
Bonificatie cf. OUG 153/2020 (2%)	0	773
Impozit pe venit datorat la 31 decembrie	28.316	37.897
Impozit pe venit platit in cursul anului	19.923	28.618
Impozit pe venit de plata la 31 decembrie	8.393	9.279

**f) Elemente contabilizate in exercitiul 2022 dar care privesc exercitiile precedente**

Societatea nu a inregistrat corectii de eroare fundamentala cu privire la rezultatul raportat la data de 31.12.2022.

**g) Informatii asupra regulilor si metodelor contabile folosite**

Nu au fost derogari de la principiile contabile generale.  
Exista comparabilitate cu informatiile exercitiului precedent.

**h) Evenimente ulterioare**

Distribuirea rezultatului exercitiului se va opera contabil in exercitiul financiar in care Adunarea Generala a Actionarilor decide aceasta repartizare, operatia respectiva fiind considerata ulterioara datei bilantului, prin urmare acest eveniment va produce efecte in exercitiul financiar 2023.

**i) Cheltuieli de audit financiar**

Costurile contractuale pentru serviciile prestate de firma de audit pentru anul incheiat la 31 decembrie 2022, cuprind cheltuiala cu auditul situatiilor financiare si sunt echivalentul in lei a 3.600 Euro, adica 17.811 lei. (2021 :17.813 lei).

**j)Angajamente**

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele si impozitele conform prevederilor fiscale in vigoare.

In cursul anului 2022 autoritatile fiscale nu au efectuat control asupra modului de calcul si plata a obligatiilor fiscale.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele: OCTAVIAN TANASE

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke, positioned to the right of the text.

INTOCMIT,

Numele si prenumele: Canea Ion Valeriu

Calitatea: Imputernicit

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized initial 'C' followed by a horizontal line and a small flourish, positioned to the right of the text.