

## NOTA 1: Principii, politici și metode contabile

### 1. Bazele întocmirii situațiilor financiare

Acestea sunt situațiile financiare individuale ale Societății SERICO SA, pregătite în conformitate cu Ordinul Ministrului de Finanțelor Publice nr. 1802/2014 ("OMFP 1802/2014") și reglementările aferente. OMFP 1802/2014 prevede ca situațiile financiare trebuie să fie pregătite în conformitate cu:

- Legea contabilității nr.82/1991 (republicată);
- Cerințele de prezentare specificate în OMFP 1802/2014;

Situațiile financiare se referă doar la SERICO S.A.

Societatea nu are filiale care să facă necesară consolidarea.

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza convenției costului istoric.

### 2. Moneda de prezentare

Inregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei (RON) atât la cost istoric cât și la valoarea justă, conform mențiunilor din politicile contabile ale Societății și conform OMFP 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare.

### 3. Continuitatea activității

Natura activității poate aduce variații imprevizibile în ceea ce privește intrările de numerar în viitor. Cu toate acestea administratorii cred că societatea va putea să își continue activitatea pe baza principiului continuității activității în viitorul anticipat și prin urmare situațiile financiare au fost întocmite pe baza acestui principiu.

*La 31 decembrie 2025 Societatea a înregistrat un profit contabil net de 386.808 lei. Datoria curentă netă este de 296.615 lei.*

Dacă în urma unor pierderi, activul net al societății se diminuează la mai puțin de jumătate din valoarea capitalului social subscris, adunarea generală extraordinară va fi convocată pentru a decide dacă societatea trebuie dizolvată. Dacă nu se hotărăște dizolvarea Societății, capitalul social trebuie redus cu un quantum cel puțin egal cu pierderile care nu au putut fi acoperite din rezerve până la sfârșitul anului următor celui în care aceste pierderi au fost înregistrate, dacă în acest interval activul net al Societății nu a atins un nivel egal cu 50% din capitalul social.

Proiecțiile realizate de managementul Societății au în vedere că activitatea să rămână profitabilă pe termen mediu.

Conducerea consideră că managementul eficient al proprietăților imobiliare deținute, va permite Societății să își continue activitatea și să își regleze datoriile în cursul normal al activității de exploatare, fără a fi nevoie de vânzări substanțiale de active, intrerupere forțată, determinată de factori externi, a operațiunilor sale sau alte acțiuni similare.

### 4. Conversii valutare

Tranzacțiile societății în moneda străină sunt înregistrate la cursurile de schimb din data tranzacțiilor: castigurile și pierderile din decontarea unor astfel de tranzacții și din conversia activelor și datoriilor monetare exprimate în moneda străină, sunt recunoscute în contul de profit și pierdere. Asemenea solduri sunt convertite în lei la cursurile de schimb de la sfârșitul anului, la rata oficială a BNR la data bilanțului.

La 31 decembrie 2025, cursul oficial de schimb utilizat pentru conversia soldurilor in valuta ora  
1 Euro = 5.0985 lei (31 decembrie 2024 : 1 Euro = 4,9741 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 in servicii de curatenie si control acces auto oferite chiriilor societatii. De regula, aceste servicii sunt facturate lunar in functie de suprafata inchiriată, numărul de persoane, etc.

#### 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, număr 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 locatar 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. Imobilizările corporale - mijloace fixe

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

Imobilizările 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
Aparatura 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 profit este calculat, datorat si platit trimestrial. Dupa stabilirea impozitului pe profit 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.

SERICO SA

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE  
la 31 decembrie 2025

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

NOTA 2 : Active imobilizate

VALOARE DE INREGISTRARE	Sold la 01.01.2025	Cresteri	Din care		Reduceri	Din care:			Sold la 31.12.2025		
			Din evaluare	Achizitii noi		Moderniz	Din evaluare	Vanzari		Transfer	Casari
A	B	1	2=3+4+5	3	4	5	6=7+8+9	7	8	9	10=+2-6
Imobilizari necorporale											
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare											
Alte imobilizari	01										
TOTAL (rd.01 la 02)	02	14,125	0				0				14,125
Imobilizari corporale	03	14,125	0				0				14,125
Amenajari la terenuri	04	876,702	0			0	0				876,702
Constructii	05	1,093,040	0			0	0				1,093,040
Instalatii tehnice si masini	06	2,436,169	876,555			876,555	0				3,312,724
Alte instalatii,utilaje si mobilier	07	140,669	0				0				140,669
Investitii imobiliare din care:	08	43,926,618	130,668			0	130,668				44,357,286
-terenuri	09	28,035,973	0								28,035,973
-constructii	11	15,890,645	130,668				130,668				16,021,313
Investitii corporale in curs de executie	12	549,589	190,797				190,797		180,797		559,589
Investitii imobiliare in curs de executie	13	6,839,949	959,962				959,962		0		7,799,911
Avansuri pentru imobilizari corporale	14	478,746	-430,000				-430,000				48,746
TOTAL (rd.04+05+06+07+08+11+12+13+14)	15	56,341,482	1,727,982			0	1,597,314		180,797	0	57,888,667
Imobilizari financiare	16	0									0
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.03+15+16)	17	56,355,607	1,727,982			0	1,597,314		180,797	0	57,902,792

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 imobilizările 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 reevaluată 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

31.12.2025.

AMORTIZARE CUMULATA	B	Sold la 01.01.2025	Amortizare inregistrata in cursul anului	Reduceri	Din care			Sold la 31.12.2025
					Anulare amortizare la evaluare	Vanzari	Casari	
A	1	2	3=4+5+6			7=col.1+2-3		
<b>Imobilizari necorporale</b>								
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	18							
Alte imobilizari	19	13,853	266	0			14,119	
<b>TOTAL (rd.18 la 19)</b>	<b>20</b>	<b>13,853</b>	<b>266</b>	<b>0</b>			<b>14,119</b>	
<b>Imobilizari corporale</b>								
Amenajari terenuri	21	144,684	32,797	0			177,481	
Constructii	22	207,902	51,157	0			259,059	
Instalatii tehnice si masini	23	1,718,726	200,695	0			1,919,421	
Alte instalatii, utilaje si mobilier	24	68,338	9,795	0			78,133	
Investitii Imobiliare	25	4,214,320	826,450	0			5,040,770	
<b>TOTAL (rd.21 la 25)</b>	<b>26</b>	<b>6,353,970</b>	<b>1,120,894</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7,474,864</b>	
<b>AMORTIZARE TOTAL (rd.20 + rd. 26)</b>	<b>17</b>	<b>6,367,823</b>	<b>1,121,160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7,488,983</b>	

AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE	B	Sold la 01.01.2025	Ajustari inregistrate in cursul anului	Reluare la venituri	Sold la 31.12.2025			
						Anulare amortizare la evaluare	Vanzari	Casari
A	1	2	3		4=col.1+2-3			
<b>Imobilizari necorporale</b>								
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	28							
Alte imobilizari	29							
<b>TOTAL (rd.28 la 29)</b>	<b>30</b>							
<b>Imobilizari corporale</b>								
Terenuri	31							
Constructii	32							
Instalatii tehnice si masini	33							
Alte instalatii, utilaje si mobilier	34							
<b>TOTAL (rd. 31 la 34)</b>	<b>35</b>							
Imobilizari financiare	36	0		0	0			
<b>AJUSTARI TOTAL (rd. 30+35+36)</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			

## Situatia immobilizarilor financiare

Tip imobilizare		sold la 01.01.2025	sold la 31.12.2025
Actiuni detinute la entitati afiliate	1		
Imprumuturi acordate entitatilor afiliate	2		
Interese de participare	3		
Creante imobilizate (valoare bruta)	4	0	0
Garantii depuse de entitate la terti	5		
<b>TOTAL de la rd.01 la rd.05)</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

In anul 2025, Societatea a capitalizat suma de 1.007.223 lei reprezentand costurile cu amenajarea/achizitia/modernizarea urmatoarelor imobilizari corporale:

<b>Echipamente tehnice/Aparatura</b>			
Centrala termica condensare Plus 100-29 - Ap. 1 Floreasca			4,580
Realizare gol lif + punere in functiune Ascensor MRL electric persoane			292,123
Sistem climatizare cu pompe caldura etaj 1 - Cladire P + 1			399,056
Autoturism Toyota RAV 4			180,797
<b>TOTAL</b>			<b>876,555</b>
<b>Construcții</b>			
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>
<b>Investitii Imobilizate</b>			
Modernizare Spatiu comercial 2 Floreasca			130,668
<b>TOTAL</b>			<b>130,668</b>
<b>Amplasari terenuri</b>			
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>1,007,223</b>

Imobilizarile corporale in curs in valoare de 559.589 lei reprezinta costuri efectuate pentru realizarea unor investitii nefinalizate, respectiv :

Denumire	Valoare totala	Din care 2025
Costuri pentru realizarea sistemului de supraveghere a imobilului Bloc Floreasca	1,089	0
Sisteme fotovoltaic - fata da Pavilion P+4	548,500	0
Sisteme fotovoltaic - Electric UP	10,000	10,000
<b>TOTAL</b>	<b>559,589</b>	<b>10,000</b>

Lucrarile pentru realizarea sistemului de supraveghere video a imobilului Bloc Floreasca vor continua in cursul anului 2026.  
Lucrarile pentru realizarea si punerea in functiune a sistemelor fotovoltaice vor continua in cursul anului 2026.

Investitiile imobiliare curs in valoare de 7.799.910 lei reprezinta investitiile pentru extinderea / modernizarea/ consolidarea urmatoarelor proprietati imobiliare :

Imobil	Valoare totala	Din care 2025
Imobil C5 situat in Bucuresti, sector 2, Sos. Pipera 46H, cu destinatia restaurant/club	3,428,950	0
Imobil C1 situat in Bucuresti, sector 2, Sos. Pipera 46H, cu destinatia birou	3,329,280	
Imobil C3 situat in Bucuresti, sector 2, Sos. Pipera 46H, cu destinatia birou	24,072	0
Imobil C2 situat in Bucuresti, sector 2, Sos. Pipera 46F, cu destinatia depozit	30,240	0
Imobil C6 situat in Bucuresti, sector 2, Sos. Pipera 46H, cu destinatia restaurant	987,368	959,962
<b>TOTAL</b>	<b>7,799,910</b>	<b>959,962</b>

Lucrarile de constructie/modernizare pentru cele 5 obiective vor continua in cursul anul 2026.  
Pentru imobilul C5 se afla in derulare operatiunile de receptie a lucrarilor conform autorizatiilor avute.  
Pentru imobilele C1, C2, C3 si C6 sunt in derulare operatiunile pentru obtinerea avizelor si a autorizatiilor de construire.

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**

la 31 decembrie 2025

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

---

**NOTA 3: Repartizarea profitului**

Destinatia profitului	Suma
Profit net de repartizat :	386,808
- acoperire pierdere ani precedenti	
- rezerva legala	28,685
- dividende	
- alte rezerve	358,123
Profit nerepartizat	0

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE  
la 31 decembrie 2025

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

NOTA 4: Analiza rezultatului din exploatare

Nr. crt.		2,024	2,025	Diferenta 2025/2024
1	Cifra de afaceri neta din care:	3,844,732	4,644,091	799,359
	- venituri din vanzarea marfurilor	7,797	3,655	-4,142
	- venituri din inchirieri	3,548,572	4,311,550	762,978
	- venituri din servicii prestate tertilor	288,363	328,886	40,523
	- venituri din valorificare deseuri	0	0	0
2	Venituri aferente costurilor de productie	0	150	150
3	Alte venituri din exploatare	114,990	57,789	-57,201
	- venituri din penalitati	57,104	52,254	-4,850
	- alte venituri din exploatare	57,886	5,535	-52,351
4	Cheltuieli de exploatare din care:	3,670,880	4,260,430	589,550
	- Cheltuieli privind stocurile	126,327	84,309	-42,018
	- Cheltuieli privind marfurile	6,167	7,808	1,641
	- Cheltuieli cu utilitati	65,357	41,548	-23,809
	- Cheltuieli cu prestatii externe	495,783	565,066	69,283
	- Cheltuieli cu chiriile	12,000	12,000	0
	- Cheltuieli cu impozite si taxe	259,525	286,030	26,505
	- Cheltuieli cu personalul	1,665,328	1,747,636	82,308
	- Cheltuieli cu amortizarea imobilizarilor	1,018,495	1,121,160	102,665
	- Alte cheltuieli de exploatare	6,798	600	-6,198
	- Cheltuieli privind provizioanele	0	0	0
5	Rezultatul din activitatea curenta de exploatare (1+2+3-4)	288,842	441,600	152,758
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)	288,842	441,600	152,758
10	Venituri financiare	171,010	133,513	-37,497
11	Cheltuieli financiare	0	1,408	1,408
12	Rezultatul financiar (10-11)	171,010	132,105	-38,905
13	Rezultatul brut (9+12+15)	459,852	573,705	113,853
14	Impozit venit (cota 1%)	0	0	0
15	Impozit profit (cota 16%)	126,597	186,897	60,300
16	Rezultatul net -Profit (Pierdere)(16-17)	333,255	386,808	53,553

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 chirasilor 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	2024	2025
Cheltuieli cu combustibil lemnos	5,274	14,412
Cheltuieli cu combustibil auto	33,890	33,545
Cheltuieli cu materialele	53,828	19,949
Cheltuieli cu obiecte de inventar	31,403	12,538
Cheltuieli cu ambalajele	1,932	3,864
<b>TOTAL</b>	<b>126,327</b>	<b>84,309</b>

### Cheltuieli cu serviciile prestate

Natura cheltuielii	2024	2025
Cheltuieli cu reparatii la cladiri	256,345	291,031
Cheltuieli cu reparatii la mijl. fixe	28,374	11,934
Cheltuieli cu prime de asigurare	2,428	3,590
Cheltuieli cu pregatirea personalului	0	357
Cheltuieli privind onorariile	5,000	2,500
Cheltuieli cu colaboratorii	0	0
Cheltuieli privind auditul	22,383	22,943
Cheltuieli privind evaluarea prop. imobiliare	11,800	40,220
Cheltuieli privind paza si supravegherea - Floreasca	51,599	52,681
Cheltuieli cu protocol, marketing si publicitate	12,088	14,755
Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	117	38
Cheltuieli postale si telecomunicatii	17,569	11,501
Cheltuieli cu servicii bancare si asimilate	2,927	3,985
Cheltuieli priv. deplasarii	0	0
Alte cheltuieli efectuate de terti	85,153	109,532
<b>TOTAL:</b>	<b>495,783</b>	<b>565,066</b>

### Cheltuieli cu impozite si taxe

Natura cheltuielii	2024	2025
Cheltuieli cu impozite/taxe proprietate	258,775	278,729
Alte impozite si taxe	750	7,301
Cheltuieli cu impozitul pe profit	126,597	186,897
<b>TOTAL:</b>	<b>386,122</b>	<b>472,927</b>

### Cheltuieli cu personalul

Natura cheltuielii	2024	2025
Cheltuieli cu salariile	1,104,586	1,180,639
Cheltuieli cu avantajele in natura acordate salariatilor	2,052	3,577

Cheltuieli cu indemnizatiile	370,630	369,900
Cheltuieli cu tichetele de masa acordate salariatilor	101,905	101,227
Cheltuieli cu contributiile sociale si protectia sociala	56,798	61,755
Cheltuieli cu contributia la fondul de pensii private	9,000	8,100
Cheltuieli cu prime de asigurare de sanatate	20,337	22,438
<b>TOTAL:</b>	<b>1,665,328</b>	<b>1,747,636</b>

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**la 31 decembrie 2025**

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

---

**Nota 5: Situatia stocurilor**

	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025
<b>STOCURI</b>		
Materiale	11,334	10,856
Obiecte inventar in stoc	5,087	1,849
Marfuri in depozit	25,800	17,000
Marfuri aflate la terti (custodie)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>42,221</b>	<b>29,705</b>
Avansuri acordate pentru cumparare de stocuri	<u>75</u>	<u>75</u>
<b>TOTAL</b>	<b>42,296</b>	<b>29,780</b>

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 2025

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

Nota 6: Situatia creantelor si a datorurilor

CREANTE	Sold la		Termen de lichidare	
	31 decembrie 2025		sub 1 an	peste 1 an
Creante comerciale curente	759,085		345,208	413,878
Ajustari pentru depreciere	-413,878			-413,878
Cienti facturi de intocmit	98,297		98,297	
Sume de incasat de la societati afiliate din care:				
- MultiMobila SRL				
- Mobexpo'94 SRL				
Sume de recuperat de la B.A.S.	18,222			18,222
TVA de recuperat				
TVA neexigibil aferent achizitiei -in sistem TVA la incasare	0		0	
Sume in curs clarificare				
<b>TOTAL</b>	<b>461,727</b>		<b>443,505</b>	<b>18,222</b>

DATORII	Sold la		Termen de lichidare	
	31 decembrie 2025		sub 1 an	peste 1 an
Datorii comerciale-furnizori	1,668		1,668	
Furnizori facturi nesosite	48,670		48,670	
Sume datorate entitatilor afiliate din care:	0		0	
- Multimobila SRL	0		0	
- Mobexpo'94 SRL				
Garantii ptr.contr.inchiriere	762,443			762,443
Avansuri incasate de la clienti	0		0	
Salarii si indemnizatii de platit	68,540		68,540	
Retineri din salarii	1,680		1,680	
Taxe asupra salariilor	62,944		62,944	
Impozit profit	29,838		29,838	
Taxa pe valoarea adaugata	83,275		83,275	
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>1,059,058</b>		<b>296,615</b>	<b>762,443</b>

DATORII PENTRU CARE S-AU DEPUZ GARANTII/EFFECTUATE IPOTECARI

Nu este cazul

VALOAREA OBLIGATIILOR PENTRU CARE S-AU CONSTITUIT PROVIZIOANE

Nu este cazul

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**la 31 decembrie 2025**

*(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 2025 era de 3.861.140,30 lei, detinut de :

MULTI MOBILA SRL	74,1024 %
Persoane fizice	23,6869 %
Persoane juridice	2,2107 %
TOTAL	100.00 %

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 2025**

*(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 2025.

Societatea nu a acordat imprumuturi sau avansuri directorilor sau administratorilor in cursul anului incheiat la 31 decembrie 2025.

	2024	2025	2025/2024
Numarul mediu de salariatii	16	15	-1
Numarul efectiv de salariatii la finele exercitiului	21	21	0
Salariul brut mediu anual	92.220	98.685	6.465
Indemnizatia bruta medie lunara pentru administratori	10.442	10.400	-42
Indemnizatia bruta medie lunara pentru directori	20.446	20.425	-21
<b>Cheltuieli cu personalul din care :</b>	<b>1.665.328</b>	<b>1.747.636</b>	<b>82.308</b>
Cheltuiala cu salariile si asimilate	1.208.543	1.285.443	76.900
Cheltuiala cu indemnizatiile Consiliului de Administratie si Directori	370.650	369.900	-750
Cheltuieli cu asigurarile sociale	86.135	92.293	6.158

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 2025

(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 2025 s-a deschis o noua solicitare de despagubire pentru aceasi cauza, care in prezent se afla spre solutionare, pe rolul instantei de judecata.

In anul 2025 societatea SERICO SA a solicitat in instantelor de judecata recuperarea creantelor comerciale impotriva urmatorilor debitori : BAKEHOUSE COMPANY SRL, ROANA GOURMET ET ARTS SRL, LUCIFER BRANDS SRL si LUCIFER PETROLEUM SRL si recuperarea sumelor platite pentru concediile medicale efectuate impotriva Casei de Asigurari de Sanatate a Municipiului Bucuresti.

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 Z GLOBAL LOGISTICS SRL si MOBILA IDEEA 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 2024	31 decembrie 2025
Conturi curente la banci in lei	215.187	794.591
Conturi curente la banci in euro		41.778 (8.194,21 euro)
Conturi depozit TS la banci in lei	2.700.000	2.700.000
Numerar in casierie in lei	13.992	9.714
Numerar in casierie in euro		
Dobanzi de incasat		
Alte valori		
Sume in curs de incasare		
<b>TOTAL</b>	<b>2.929.179</b>	<b>3.546.083</b>

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**la 31 decembrie 2025**

*(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 = 13,92
- Indicatorul lichiditatii imediate = (Active curente - Stocuri) / Datorii curente = 13,82

*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 = 0,092
- Viteza de rotatie a activelor totale = Cifra de afaceri / Active totale = 0,080

**3.Indicatori de profitabilitate :**

- Rentabilitatea capitalului angajat = Profit brut inaintea platii impozitului/ Active totale \* 100= 0,99%
- Rentabilitate financiara = Profit brut din activitatea curenta de exploatare / cifra de afaceri \* 100 = 9,51%

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**la 31 decembrie 2025**

*(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 J1991000285403.

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

In anul 2025, 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 /
MULTI MOBILA 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>1.780.705</b>	<b>357.248</b>	<b>2.137.953</b>
- <i>Lucrari modernizare Sp. Com. 2 Floreasca</i>	130.668	24.827	155.494
- <i>Realizare gol de lift si structura ascensor persoane Clad.P+4</i>	291.019	55.294	346.313
- <i>Modernizare podea Cladire C6</i>	413.280	78.523	491.803
- <i>Remediere tamplarie si inlocuire panouri sticla Cladire C6</i>	546.682	114.803	661.485
- <i>Mijloace fixe</i>	399.056	83.802	482.858
<b>Obiecte de inventar</b>	<b>281</b>	<b>53</b>	<b>334</b>
<b>Materiale</b>	<b>771</b>	<b>146</b>	<b>917</b>
<b>Combustibil solid (peleti)</b>	<b>114.525</b>	<b>9.866</b>	<b>124.391</b>
<b>Marfuri</b>	<b>2.872</b>	<b>546</b>	<b>3.418</b>
<b>Prestari servicii din care :</b>	<b>368.209</b>	<b>70.466</b>	<b>438.675</b>
- <i>lucrari de intretinere si reparatii la imobile</i>	307.811	58.484	366.295
- <i>lucrari intretinere spatii</i>	48.398	9.602	58.000
- <i>chirie utilaje</i>	12.000	2.380	14.380
<b>TOTAL :</b>	<b>2.267.363</b>	<b>438.326</b>	<b>2.705.688</b>
<b>Avans pentru imobilizari corporale 2025</b>	<b>90.000</b>	<b>17.100</b>	<b>107.100</b>
<b>Avans pentru imobilizari corporale anterioare decontate in 2025</b>	<b>-445.000</b>	<b>-84.550</b>	<b>-529.550</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.912.363</b>	<b>370.876</b>	<b>2.283.239</b>

<u>Vanzari</u>	MULTI MOBILA SRL		
	Valoare	T.V.A	Valoare totala
<b>Vanzari bunuri din care :</b>	<b>2.421</b>	<b>440</b>	<b>2.861</b>
- <i>marfuri</i>	0	0	0
- <i>deseuri</i>	2.421	440	2.861
- <i>vanzari active si operatiuni capital</i>	0	0	0
<b>Prestari servicii din care :</b>	<b>141.434</b>	<b>27.622</b>	<b>169.056</b>
- <i>chirie si utilitati</i>	141.434	27.622	169.056
- <i>alte prestari servicii</i>	0	0	0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>143.855</b>	<b>28.062</b>	<b>171.918</b>

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

Descriere in Nota 1, paragraful 4 "Conversii valutare"

**c) Informatii despre impozitul pe profit**

In anul 2024 societatea a aplicat sistemul de impozitare pe profit (16%).

	2024	2025
Rezultatul brut contabil	459.852	573.705
Elemente similare veniturilor	388.137	398.504
Deduceri la calculul impozitului pe profit	1.028.148	1.140.746
Cheltuieli nedeductibile	1.406.876	1.427.828
Venituri neimpozabile	341.689	3.258
Profit impozabil	885.029	1.256.034
Impozit pe profit aferent profit impozabil la 31 decembrie	141.605	200.965
Deduceri reprezentand donatii efectuate	4.000	0
Impozit pe profit datorat la 31 decembrie	137.605	200.965
Impozit pe profit platit in cursul anului	93.133	153.801
Bonificatie cf. OUG 153/2020	11.008	14.068
Bonificatie 3% cf. Decizie ANAF 2127675/17.12.2025	0	3.258
Impozit pe profit de plata la 31 decembrie	33.464	29.838

**f) Elemente contabilizate in exercitiul 2025 dar care privesc exercitiile precedente**

Societatea nu a inregistrat corectii de eroare fundamentala cu privire la rezultatul raportat la data de 31.12.2025.

**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 2026.

**i) Cheltuieli de audit financiar**

Costurile contractuale pentru serviciile prestate de firma de audit pentru anul incheiat la 31 decembrie 2025, cuprind cheltuiala cu auditul situatiilor financiare si sunt echivalentul in lei a 4.500 Euro, adica 22.943 lei. (2024 : 22.383 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 2025 autoritatile fiscale nu au efectuat control asupra modului de calcul si plata a obligatiilor fiscale.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele: OCTAVIAN TANASE



INTOCMIT,

Numele si prenumele: Canea Ion Valeriu

Calitatea: Director Financiar

