

BUCUR S.A.

SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE

**Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului
Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea
Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale
individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu
modificările și completările ulterioare**

31 decembrie 2022

CUPRINS:

Raportul auditorului independent	1 – 4
Bilanț contabil	5 – 7
Contul de profit și pierdere	8 – 11
Situația modificărilor capitalului propriu	12 – 13
Situația fluxurilor de trezorerie	14
Note explicative la situațiile financiare	15 – 44

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre Actionarii Bucur S.A.

Raport cu privire la auditul situatiilor financiare individuale

Opinie cu rezerve

1. Am auditat situatiile financiare individuale anexate ale societatii **Bucur S.A. ("Societatea")**, cu sediul social în Bucuresti, Sector 2, Strada Visinilor, nr. 25, identificata prin codul unic de înregistrare fiscala RO 1584234, care cuprind bilantul la data de 31 decembrie 2022, contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalului propriu si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si notele explicative.
2. Situatiile financiare individuale la 31 decembrie 2022 se identifica astfel:
 - Activ net/Total capitaluri proprii: 110.369.206 lei
 - Rezultatul net al exercitiului financiar - profit: 2.324.723 lei
3. In opinia noastra, cu exceptia efectelor unor ajustari, care poate ar fi fost necesare ca urmare a aspectelor mentionate la paragraful 4, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2022, precum si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate („OMFP 1802/2014”), cu modificarile ulterioare.

Baza pentru opinia cu rezerve

4. La 31 decembrie 2022, Societatea prezinta imobilizari corporale in suma de 110.137.601 lei, din care terenuri si constructii in suma de 232.878 lei si investitii imobiliare in suma de 109.317.300 lei. Ultima reevaluare a acestora inregistrata de catre Societate a fost la 31 decembrie 2017. Luand in considerare variatiile semnificative de pe piata imobiliara de la data ultimei reevaluari inregistrata de catre Societate, precum si gradul de utilizare al acestora prin inchiriere, pot aparea diferente semnificative asupra valorii juste a acestora, la data bilantului, comparativ cu valoare contabila. Avand in vedere cele mentionate mai sus, noi nu am putut determina impactul unor eventuale ajustari suplimentare asupra imobilizarilor corporale raportate de catre Societate, precum si impactul acestora asupra pozitiei financiare a Societatii la 31 decembrie 2022 si a performantei financiare la aceeasi data. Opinia noastra emisa pentru situatiile financiare aferente anului 2021 a fost modificata in acest sens.
5. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului si al Consiliului European (in cele ce urmeaza „Regulamentul”) si Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea "Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra cu rezerve.

Aspecte cheie de audit

6. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate in contextul

Adresa: Str. Jean Louis Calderon, nr. 38, Sector 2, Bucuresti, România
Tel.: (+40)21 317 31 90 • Fax: (+40) 21 317 31 96 • E-mail: office@pkffinconta.ro • www.pkffinconta.ro

PKF FINCONTA S.R.L. este membră a PKF International Limited, o familie de societăți independente din punct de vedere legal și nu acceptă nicio responsabilitate sau răspundere pentru acțiunile sau inacțiunile din partea oricărei firme membre individuale sau a unui grup de firme corespondente.



auditului situatiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora si nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie.

In plus fata de aspectele descrise in paragraful *Baza pentru opinia cu rezerve*, nu am identificat alte aspecte cheie de audit.

Alte aspecte

7. Acest raport este adresat exclusiv actionarilor Societatii in ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit financiar si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de Societate si de actionarii acesteia, in ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport.
8. Fiscalitatea in Romania este in continua evolutie. Exista posibilitatea unor interpretari diferite ale dispozitiilor legale de catre Ministerul Finantelor si de catre autoritatile fiscale locale. Managementul Societatii a inregistrat in conturile prezentate diferite impozite, penalitati si taxe, pe baza celei mai bune interpretari a dispozitiilor fiscale in vigoare, interpretare care insa poate fi contestata de un eventual control fiscal.

Alte informatii – Raportul Administratorilor

9. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul Administratorilor, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera si aceste alte informatii si cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare, sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul Administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele OMFP 1802/2014, punctele 489-492.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul Administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare.
- b) Raportul Administratorilor a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele OMFP 1802/2014, punctele 489-492.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2022, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul Administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

10. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP 1802/2014 si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.
11. In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.



12. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

13. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
14. Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
 - Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
 - Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
 - Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoiele semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
 - Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.
15. Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.
16. De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, masurile de siguranta aferente.
17. Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor insarcinate cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul nostru de audit, cu exceptia cazului in care



legislatia sau reglementarile impiedica prezentarea publica a aspectului respectiv sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

18. Am fost numiti prin semnarea contractului de audit din data de 5 mai 2020 sa auditam situatiile financiare ale Societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 Decembrie 2022. Durata totala neintrerupta a angajamentului nostru este de 5 ani, acoperind exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2018, 2019, 2020, 2021si 2022.

Confirmam ca:

- Opinia noastra de audit este in concordanta cu raportul suplimentar prezentat Consiliului de Administratie al Societatii, pe care l-am emis in aceeasi data in care am emis si acest raport. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.
- Nu am furnizat pentru Societate serviciile non audit interzise, mentionate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

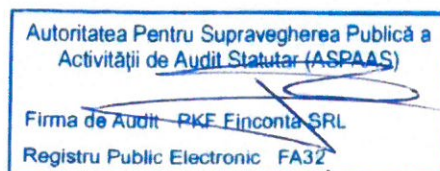
In numele: **PKF Finconta SRL**

Str. Jean Louis Calderon, nr. 38, Sector 2, Bucuresti

Inregistrata la Autoritatea pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar cu numarul FA32

Nume partener audit: **Florentina Susnea**

Inregistrata la Autoritatea pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar cu numarul AF433



Bucuresti, 16 martie 2023



S1003_A1.0.0 /03.02.2023 Tip situație financiară: BS

Bifati numai dacă este cazul:

Mari Contribuabili care depun bilanțul la București

Sucursala

GIE - grupuri de interes economic

Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

An Semestru Anul **2022**

Suma de control **8.327.559**

Entitatea **BUCUR SA**

Adresa

Județ **București** Sector **Sector 2** Localitate **București**

Strada **VISINIILOR** Nr. **25** Bloc Scara Ap. Telefon **0745075126**

Număr din registrul comerțului **J40/392/1991** Cod unic de înregistrare **1 5 8 4 2 3 4**

Forma de proprietate **34--Societati pe actiuni** Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442) **2 5 4 9 0 0 X V W D S W N P O 6 F B 5 6**

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN) **4639 Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun**

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN) **6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate**

Situații financiare anuale (entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Raportări anuale

Entități mijlocii, mari și entități de interes public

Entități mici

Microentități

Entități de interes public ?

1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991

2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii

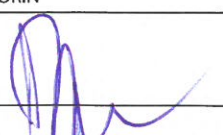
3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2022 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT
F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE
F30 - DATE INFORMATIVE
F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :		
Capitaluri - total		110.369.206
Capital subscris		8.327.559
Profit/ pierdere		2.324.723

ADMINISTRATOR, Numele si prenumele **MARINESCU DAN FLORIN**

Semnătura 

INTOCMIT, Numele si prenumele **PREDA NICOLETA**

Calitatea **12--CONTABIL SEF**

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale? DA NU


Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale? DA NU

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit **PKF FINCONTA SRL**

Nr.de înregistrare in Registrul ASPAAS **32/27.07.2001** CIF/ CUI **6 3 8 3 9 8 3**

Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale de catre cenzori ? DA NU

Semnătura 

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2022

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr. 4268/ 2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2022	31.12.2022
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	0	0
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	109.061.559	110.137.601
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	1.886.275	1.084.333
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	110.947.834	111.221.934
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	1.009	1.009
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	936.885	1.102.334
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)	0	0
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	936.885	1.102.334
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	0	0
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	2.855.213	1.784.678
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	3.793.107	2.888.021
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	172.136	152.994
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	36.320	42.208
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12	135.816	110.786
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	2.365.570	3.163.874
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	928.102	-787.567
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	112.011.752	110.545.153
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	2.088.784	137.088
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17	0	0
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	584.116	592.781
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19	27.876	18.374
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20	9.501	9.501
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21	18.375	8.873
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	556.240	574.407

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	526.254	544.421
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24	29.986	29.986
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25	0	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26	0	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27	0	0
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28	0	0
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	8.327.559	8.327.559
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	8.327.559	8.327.559
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31	0	0
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32	0	0
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33	0	0
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34	0	0
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35	0	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	92.651.020	92.520.481
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	2.040.010	2.156.246
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38	0	0
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40	0	0
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	43	41	4.974.140	5.156.433
SOLD C (ct. 117)	43	41	4.974.140	5.156.433
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	1.980.924	2.324.723
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	99.046	116.236
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	109.874.607	110.369.206
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47	0	0
Patrimoniul privat (ct. 1017) ¹⁾	50	48	0	0
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	109.874.607	110.369.206

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

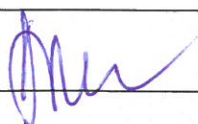
¹⁾Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

MARINESCU DAN FLORIN

Semnătura



Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

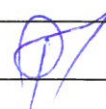
Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2022

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar		
		2021	2022	
A	B	1	2	
<small>(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)</small>				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	7.685.145	7.672.217
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	7.559.388	7.655.397
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	7.559.388	7.655.397
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	127.591	16.820
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04	1.834	0
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06	0	0
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07	0	0
Sold D	08	08	0	0
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09	0	0
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10	0	0
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11	0	0
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12	0	0
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	1.260.922	1.831.984
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14	9.501	9.501
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15	0	0
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	8.946.067	9.504.201
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	84.956	49.248
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	25.220	14.678
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	998.704	1.700.643
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	786.693	1.461.737
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	76.491	75.747
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	163.998	82.282
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21	0	0
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	1.856.594	2.060.194
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	1.793.136	1.993.670
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	63.458	66.524

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	27	25	676.326	560.495
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	28	26	847.934	738.254
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	29	27	171.608	177.759
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	30	28	-14.928	-5.861
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	31	29	67.465	167.651
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	32	30	82.393	173.512
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	33	31	3.047.303	2.578.011
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	34	32	2.142.525	1.783.080
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586*)	35	33	664.841	639.113
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	36	34	602	346
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	37	35	0	0
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	38	36	0	0
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	39	37	239.335	155.472
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	40	39	0	0
- Cheltuieli (ct.6812)	41	40	0	0
- Venituri (ct.7812)	42	41	0	0
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	43	42	6.838.173	7.039.690
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	44	43	2.107.894	2.464.511
- Pierdere (rd. 42 - 16)	45	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	46	45	0	0
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	47	46	0	0
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	48	47	34.251	61.081
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	49	48	0	0
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	50	49	0	0
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	51	50	-262	253
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	52	51	0	0
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	53	52	33.989	61.334
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	54	53	0	0
- Cheltuieli (ct.686)	55	54	0	0
- Venituri (ct.786)	56	55	0	0
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	57	56	156.045	200.915
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	58	57	0	0
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	59	58	4.914	207
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	60	59	160.959	201.122

PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	61	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	62	61	126.970	139.788
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	63	62	8.980.056	9.565.535
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	64	63	6.999.132	7.240.812
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	65	64	1.980.924	2.324.723
- Pierdere (rd. 63 - 62)	66	65	0	0
19. Impozitul pe profit (ct.691)	67	66	0	0
20. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.694)	68	66a (304)	0	0
21. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	69	66b (305)	0	0
22. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	70	67	0	0
23. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	71	68	0	0
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	72	69	1.980.924	2.324.723
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b)	73	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 24 (cf.OMF nr.4268/ 2022)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

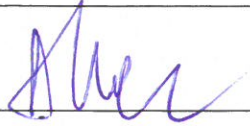
La rândul 34 (cf.OMF nr.4268/ 2022)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

MARINESCU DAN FLORIN

Semnătura



INTOCMIT,

Numele si prenumele

PREDA NICOLETA

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura



Formular
VALIDAT



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

BUCUR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

2022

Denumirea elementului	Sold la începutul exercițiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercițiului financiar
		Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A	1	2	3	4	5	6
Capital subscris	8.327.559	-	-	-	-	8.327.559
Rezerve din reevaluare	92.651.020	-	-	130.539	130.539	92.520.481
Rezerve legale	1.128.929	116.236	-	-	-	1.245.165
Alte rezerve	911.081	-	-	-	-	911.081
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	Sold C Sold D	1.881.878	1.881.878	-	-	51.754
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	14.753	-	-	-	-	14.753
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	4.959.387	130.539	130.539	-	-	5.089.926
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	Sold C Sold D	1.980.924	-	1.980.924	1.980.924	2.324.723
Repartizarea profitului	99.046	116.236	-	99.046	99.046	116.236
Total capitaluri proprii	109.874.607	4.337.140	2.012.417	3.842.541	2.012.417	110.369.206

Situatiile financiare de la pagina 5 la pagina 44 au fost autorizate de Consiliul de Administratie/Directorat pentru aprobarea AGA la data de 16 martie 2023.

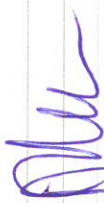
Director General,	Intocmit,
Numele si prenumele MARINESCU DAN FLORIN	Numele si prenumele PREDA NICOLETA
	Calitatea CONTABIL SEF
Semnatura	Semnatura 

BUCUR S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

2021

Denumirea elementului	Sold la începutul exercițiului financiar		Cresteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercițiului financiar
	1	2	Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
A			3	4	5	6	
Capital subscris	8.327.559	-	-	-	-	8.327.559	
Rezerve din reevaluare	92.912.345	-	-	261.325	261.325	92.651.020	
Rezerve legale	1.029.883	99.046	-	-	-	1.128.929	
Alte rezerve	-	911.081	911.081	-	-	911.081	
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	Sold C 535.019		535.019				
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	14.753		-			14.753	
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	4.698.062	261.325	261.325			4.959.387	
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	1.522.210	1.980.924	-	1.522.210	1.522.210	1.980.924	
Repartizarea profitului	76.110	99.046	-	76.110	76.110	99.046	
Total capitaluri proprii	107.893.683	3.688.349	1.707.425	1.707.425	1.707.425	109.874.607	

Situatiile financiare de la pagina 5 la pagina 44 au fost autorizate de Consiliul de Administratie/Directorat pentru aprobarea AGA la data de 16 martie 2023.

Director General,	Intocmit,
Numele si prenumele MARINESCU DAN FLORIN	Numele si prenumele PREDA NICOLETA
	Calitatea CONTABIL SEF
Semnatura	Semnatura 

BUCUR S.A.
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Denumirea elementului	Exercitiul financiar	
	2021	2022
A	1	2
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare:		
Incasari din vanzarea de bunuri si prestarea de servicii	11.531.637	11.189.963
Plati către furnizori, angajati si platile catre autoritati pentru taxe si impozite	8.061.286	8.672.719
Plati impozit pe profit	-	-
Trezorerie neta din activitati de exploatare	3.470.351	2.517.244
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitie:		
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	624.862	2.261.093
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	370.263	25.811
Incasari din vanzarea de imobilizari financiare	-	-
Incasari din depozite pe termen lung	-	800.000
Plati pentru depozite pe termen lung	1.000.000	-
Incasari din depozite pe termen scurt	-	900.000
Plati pentru depozite pe termen scurt	-	900.000
Dobanzi incasate	2.622	63.021
Trezorerie neta utilizata in activitati de investitie	-1.251.977	-1.372.261
Incasari din contractarea de credite	-	-
Plati privind rambursarile de credite	1.430.716	2.026.847
Dobanzi platite	156.045	188.670
Trezorerie neta utilizata in activitati de finantare:	-1.586.761	-2.215.517
Descresterea/cresterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie	631.613	-1.070.534
Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar	2.223.600	2.855.213
Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar	2.855.213	1.784.679

Situatiile financiare de la pagina 5 la pagina 44 au fost autorizate de Consiliul de Administratie/Directorat pentru aprobarea AGA la data de 16 martie 2023.

Director General,	Intocmit,
Numele si prenumele	Numele si prenumele
MARINESCU DAN FLORIN	PREDA NICOLETA
	Calitatea
	CONTABIL SEF
Semnatura	Semnatura

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

NOTA 1: INFORMATII DESPRE SOCIETATE

BUCUR S.A. este o societate pe actiuni infiintata in anul 1991, inregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/392/1991, CUI 1584234, avand ca obiect principal de activitate „Comertul cu ridicata nespecializat de produse alimentare, bauturi si tutun” si obiect secundar de activitate „Inchirierea bunurilor imobiliare proprii”.

Societatea isi desfasoara activitatea în conformitate cu legislatia romana aplicabila in vigoare, coroborat cu prevederile Actului Constitutiv.

Evidentele contabile ale Societatii se țin in limba romana si în moneda națională.

Sediul social al Societatii se afla in Bucuresti, Str. Visinilor, Nr.25, sector 2, Romania.

Activitatea Societatii se desfasoara si prin următoarele puncte de lucru:

Depozite:

Complex Militari	Bucuresti, Bd. Timisoara, nr.56, sector 6, – activitate de comert en gros și prestari de servicii (administrare directa);
Complex Industriilor	Bucuresti, Sos. Industriilor, nr.53, sector 3,– activitate de prestari de servicii (administrare directa);
Complex Rahova	Bucuresti, Calea Rahovei, nr.198(fost196), sector 5,– activitate de prestari de servicii (administrare directa).

Spatii comerciale:

- Bucuresti, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1;
- Bucuresti, Sos. Pantelimon, nr.350, sector 2;
- Bucuresti, Bd. Liviu Rebreanu, nr.14, sector 3;
- Bucuresti, str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6;
- Municipiul Oltenita, strada Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

Societatea comercializeaza produse alimentare si nealimentare indigene si din import, en gros.

Societatea inregistreaza de asemenea venituri din inchirierea investitiilor imobiliare detinute.

Acțiunile societății sunt tranzacționate, in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de BVB (AeRO), Sectiunea Instrumente financiare listate pe ATS, Sectorul Titluri de Capital, Categoria Actiuni, simbolul de tranzactionare este BUCV.

BUCUR S.A.

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022**

NOTA 2: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

2.1. Bazele intocmirii Situatiilor Financiare

Situatiile financiare individuale ale Societatii Bucur S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 au fost intocmite in conformitate cu:

- Legea Contabilitatii nr.82/1991 (republicata in 2008), cu modificarile și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate ("OMFP nr. 1802/2014"), cu modificarile si completările ulterioare;
- Alte reglementari emise de Ministerul Finantelor Publice (M.F.P) in aplicarea Legii 82/1991.

Politicele contabile adoptate pentru intocmirea si prezentarea situatiilor financiare sunt in conformitate cu principiile contabile prevazute de OMFP 1802/2014.

Aceste situatii financiare cuprind:

- Bilant;
- Cont de profit si pierdere;
- Situatia fluxurilor de trezorerie;
- Situatia modificarii capitalurilor proprii;
- Note explicative la situatiile financiare.

Situatiile financiare se refera doar la Societatea Bucur S.A.

Societatea are filiale dar nu este necesar, conform cerintelor OMFP 1802/2014, sa pregateasca situatii financiare consolidate.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

2.2. Principii contabile

Evaluarea elementelor cuprinse în situațiile financiare ale Societății este efectuată în raport cu următoarele principii:

Principiul continuității activității

Conducerea apreciază că Societatea nu are intenția de lichidare sau reducere semnificativă a activității în viitorul previzibil și ca urmare, a întocmit situațiile financiare în baza principiului continuității activității.

Principiul permanenței metodelor

Societatea a asigurat comparabilitatea în timp a datelor, de la un exercițiu la altul, continuând aplicarea aceluiași reguli și norme privind evaluarea, înregistrarea în contabilitate și prezentarea elementelor patrimoniale și a rezultatelor.

Principiul prudenței

La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoasterea și evaluarea s-a realizat pe o bază prudentă și, în special:

- a) în contul de profit și pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilanțului;
- b) datoriile aparute în cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;
- c) deprecierile au fost recunoscute, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilității de angajamente

Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente au fost recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele s-au produs (și nu pe măsura ce numerarul sau echivalentul sau a fost încasat sau plătit) și au fost înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

Au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercitiului, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.

Veniturile și cheltuielile care au rezultat direct și concomitent din aceeași tranzacție au fost recunoscute simultan în contabilitate, prin asocierea directă între cheltuielile și veniturile aferente, cu evidențierea distinctă a acestor venituri și cheltuieli.

Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de datorii

Pentru prezentarea în bilanț, s-a determinat separat valoarea aferentă fiecărui element individual, de activ sau de datorie.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Principiul intangibilității

Bilanțul de închidere al anului 2021 corespunde cu bilanțul de deschidere al anului 2022.

Principiul necompensării

Valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă datorii, respectiv, veniturile nu au fost compensate cu cheltuielile.

Principiul prevalenței economicului asupra juridicului

Informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă mai ales realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.

Principiul pragului de semnificație

Toate elementele cu valoare semnificativa sunt prezentate in cadrul situațiilor financiare.
Elementele cu valori ne semnificative care au aceeași natura sau funcții similare sunt însumate.

2.3 Moneda de raportare

Situațiile financiare sunt prezentate în RON, moneda națională a României.
Societatea ține evidența contabilă în RON, își întocmește și prezintă situațiile financiare în acord cu legislația specifică în materie și cu Reglementările privind contabilitatea și raportările financiar-contabile emise de Ministerul Finantelor Publice. Soldurile disponibilităților în moneda străină, sunt convertite în RON, la cursul de schimb publicat de Banca Națională a României pentru 31 decembrie 2022. Câștigurile și pierderile rezultate din conversia disponibilităților exprimate în moneda străină sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, în cadrul rezultatului financiar.

2.4 Situatii comparative

Situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2022 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare ale exercitiului financiar precedent.

2.5 Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMF 1802/2014, cu modificările ulterioare, presupune efectuarea de către conducere a unor estimări și presupuneri care influențează valorile raportate ale activelor și datoriilor și prezentarea activelor și datoriilor contingente la data situațiilor financiare, precum și valorile veniturilor și cheltuielilor din perioada de raportare. Rezultatele reale pot fi diferite de cele estimate. Aceste estimări sunt revizuite periodic și, dacă sunt necesare ajustări, acestea sunt înregistrate în contul de profit și pierdere în perioada când acestea devin cunoscute.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

2.6 Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil.

Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să-și continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare, aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

2.7 Conversii valutare

Tranzacțiile realizate în valută sunt înregistrate inițial la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Natională a României de la data tranzacției.

La data bilanțului elementele monetare exprimate în valută și creanțele și datoriile exprimate în lei a decontare de face în funcție de cursul unei valute se evaluează și se prezintă în situațiile financiare anuale la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Natională a României, valabil la data încheierii exercitiului financiar.

Castigurile și pierderile din diferențele de curs valutar, realizate și nerealizate, între cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de Banca Natională a României de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valută și a celor exprimate în lei a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute, sau cursul la care acestea sunt înregistrate în contabilitate și cursul de schimb de la data încheierii exercitiului financiar, sunt înregistrate în contul de profit și pierdere al exercitiului financiar respectiv.

Elementele nemonetare achiziționate cu plată în valută și înregistrate la cost istoric (imobilizări, stocuri) se prezintă în situațiile financiare anuale utilizând cursul de schimb valutar de la data efectuării tranzacției. Elementele nemonetare achiziționate cu plată în valută și înregistrate la valoarea justă (de exemplu, imobilizările corporale reevaluate) se prezintă în situațiile financiare anuale la această valoare. Cursurile de schimb RON/USD și RON/EUR comunicate de Banca Natională a României la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2022, au fost după cum urmează:

Moneda	30 decembrie 2022	31 decembrie 2021
RON/EUR	4,9474	4,9481
RON/USD	4,6346	4,3707

2.8 Politici și metode contabile

2.8.1 Imobilizări necorporale

Evaluare inițială și ulterioară

Imobilizările necorporale achiziționate de la terți sunt înregistrate în contabilitate la cost de achiziție. Ulterior, imobilizările necorporale sunt prezentate în bilanț la cost istoric, minus amortizare cumulată, minus eventualele pierderi din depreciere.

Amortizare

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

Valorile de referință sunt prezentate în Nota 3.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Imobilizările necorporale se amortizează prin aplicarea cotelor de amortizare asupra valorii de intrare a imobilizărilor, folosind metoda de amortizare liniară, pe baza duratei utile de viață estimată a activelor și condițiile de utilizare a acestora, astfel:

Cheltuieli cu brevete, patente, licențe până la 5 ani

Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune și până la recuperarea integrală a valorii de intrare. Societatea nu înregistrează activele sale necorporale la o valoare care să depășească valoarea lor de intrare, sau la o valoare care să depășească valoarea lor recuperabilă. Dacă au loc evenimente care indică posibilitatea nerecuperării valorii contabile a unui activ prin fluxurile de numerar viitoare, atunci Societatea aplică corecții pentru reflectarea pierderii de valoare a activului imobilizat.

2.8.2 Imobilizări corporale

Evaluare inițială și ulterioară

Imobilizările corporale sunt recunoscute inițial și înregistrate în contabilitate la cost istoric. Imobilizările corporale sunt prezentate în bilanț la valoarea de intrare diminuată cu ajustările cumulate de valoare, sau la valoarea reevaluată.

La data de 31 decembrie 2022 Societatea nu a procedat la reevaluarea investițiilor imobiliare, terenurilor și clădirilor aflate în proprietatea Societății.

Conform politicilor contabile adoptate, societatea a optat pentru evaluarea imobilelor la valoarea reevaluată în baza evaluării efectuate de un evaluator independent, efectuată cu regularitate la o perioadă de 3 ani, decizie luată la data când, conform reglementărilor legale, evaluarea efectuată pentru situațiile financiare determină și valoarea de impunere pentru impozitul pe clădiri. Metoda de evaluare pe venituri, în condițiile veniturilor realizate semnificativ mai mici în perioada 2021 – 2022 ca urmare a pandemiei Covid-19 ar genera o valoare a imobilelor semnificativ mai mică, valoare nerelevantă pentru evoluția pieței imobiliare.

În condițiile în care pandemia generată de către virusul Covid 19 a afectat atât de puternic, la nivel mondial, performanțele societăților și imposibilitatea previzionării fluxurilor financiare pe următorii 3-5 ani care ar sta la baza estimării valorii de utilizare a imobilelor Societății, o reevaluare a imobilelor la 31.12.2022 nu ar fi relevantă.

Mai mult, conducerea Societății a examinat datele observabile din piața pentru imobilele similare și alte informații privind piața imobiliară și nu a constatat existența unor condiții care să impună o depreciere a valorii imobilelor deținute la 31.12.2022. Atât piața imobiliară locală cât și cea națională prezintă indicii de creștere în ultimele 12 luni, atât pentru segmentul de construcții cât și pentru segmentul de terenuri.

În aceste condiții, managementul societății propune amânarea reevaluării construcțiilor și terenurilor deținute de societate, conform Standardelor Internaționale de Evaluare pentru Situații financiare. Totodată, propune schimbarea politicilor contabile privind reevaluarea imobilelor prin modificarea frecvenței reevaluării la perioade de 7 ani în loc de 3 ani, dar și în funcție de dinamica pietelor cărora le aparțin terenurile și clădirile deținute de Societate.

La 31 decembrie 2017 în baza OMF 1802/2014 și a deciziei conducerii s-a procedat la reevaluarea investițiilor imobiliare, terenurilor și clădirilor aflate în proprietatea Societății. Scopul evaluării a fost aducerea valorilor de inventar existente în evidentele contabile la valoarea justă a acestora care, conform OMF 1802/2014, se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de profesioniști calificați. Diferența de reevaluare este reflectată în rezervele de reevaluare.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Societatea a procedat la reevaluarea imobilizarilor corporale terenurilor si cladirilor la data bilantului in conformitate cu prevederile OMF 1802/2014, pe baza unui raport de evaluare, fiind utilizate urmatoarele metode: metoda capitalizării venitului pentru cladiri si metoda comparației directe pentru terenuri .

Diferenta dintre valoarea rezultata in urma reevaluării si valoarea contabila neta este prezentata la rezerva din reevaluare, ca un subelement distinct in "Capital si rezerve".

Daca rezultatul reevaluării este o crestere fata de valoarea contabila neta, atunci aceasta se trateaza astfel:
- ca o crestere a rezervei din reevaluare prezentata in cadrul elementului "Capital si rezerve", daca nu a existat o descrestere anterioara recunoscuta ca o cheltuială aferentă acelu activ, sau
- ca un venit care sa compenseze cheltuiala cu descresterea recunoscuta anterior la acel activ.

Daca rezultatul reevaluării este o descrestere a valorii contabile nete, aceasta se tratează astfel:
- ca o cheltuiala cu întreaga valoare a depreciării atunci cand in rezerva din reevaluare nu este inregistrata o sumă referitoare la acel activ (surplus din reevaluare); sau
- ca o scadere a rezervei din reevaluare cu minimul dintre valoarea acelei rezerve si valoarea descresterii, iar eventuala diferenta ramasa neacoperita se inregistreaza ca o cheltuiala.

Valorile imobilizarilor corporale astfel determinate in urma reevaluării sunt amortizate incepand din 1 ianuarie al anului urmator anului in care a avut loc reevaluarea.

Daca un element de imobilizare corporala este reevaluat, toate celelalte active din grupa din care face parte trebuie reevaluate. cu exceptia situatiei cand nu exista nicio piata activa pentru acel activ. O grupa de imobilizari corporale cuprinde active de aceeasi natura si utilizari similare, aflate in exploatarea unei entitati. Daca valoarea justa a unei imobilizari corporale nu mai poate fi determinata prin referinta la o piata activa, valoarea activului prezentata in bilant trebuie sa fie valoarea sa reevaluată la data ultimei reevaluări, din care se scad ajustările cumulate de valoare.

Surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct în rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat. Câștigul se considera realizat pe măsură ce activul este folosit de entitate; valoarea rezervei transferate este diferența dintre amortizarea calculata pe baza valorii contabile reevaluate si valoarea amortizării calculate pe baza costului initial al activului.

Informații suplimentare privind imobilizările corporale sunt prezentate în Nota 3.

Costurile ulterioare aferente imobilizărilor corporale

Costurile cu întreținerea și reparațiile mijloacelor fixe se trec pe cheltuieli atunci când apar iar îmbunătățirile aduse activelor care cresc valoarea de întrebuințare, sau durata de viață a acestora, sunt capitalizate.

Activele de natura obiectelor de inventar sunt trecute pe cheltuieli de regulă, în momentul dării lor în folosință și nu sunt incluse în valoarea contabilă a imobilizărilor.

Imobilizari detinute in baza unui contract de leasing

Contractele de leasing financiar, care transfera Societatii cea mai mare parte din riscurile si beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra activelor, sunt capitalizate la data inceperii leasingului la valoarea de achizitie a mijloacelor fixe finantate prin leasing. Activele capitalizate in cadrul unui

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

contract de leasing financiar sunt amortizate pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similare.

Celelalte contracte de leasing sunt clasificate ca si lesing operational.

Amortizarea imobilizărilor corporale

Valoarea amortizabilă reprezintă diferența dintre valoarea de intrare (brută) și amortizarea cumulata, nefiind stabilite și evidențiate în contabilitate valori reziduale ale imobilizărilor corporale.

Amortizarea s-a calculat la întreaga valoare de achiziție (brută) prin metoda liniară, de-a lungul duratei de viață normale stabilite.

Imobilizările corporale se amortizează prin aplicarea cotelor de amortizare asupra valorii de intrare a imobilizărilor, folosind metoda de amortizare liniară, pe baza duratei utile de viață estimată a activelor și condițiile de utilizare a acestora, astfel:

Clădiri și construcții speciale	10 – 50 ani
Instalații tehnice și mașini	3 – 30 ani
Mobilier, aparatură birotică	3 – 20 ani

La 31 decembrie 2017 în urma reevaluării pentru cladiri au fost revizuite duratele de amortizare.

Terenurile nu se amortizează, având o durată de viață nelimitată. Investițiile efectuate pentru amenajarea terenurilor se recuperează pe calea amortizării, prin includerea în cheltuieli de exploatare într-o perioada determinata de administrator, pe baza duratelor de viață utila ale acestora. Modificarea duratei de utilizare economica reprezinta modificare de estimare contabila.

Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt casate sau vândute sunt eliminate din bilanț, împreună cu amortizarea cumulata corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultat(ă) dintr-o asemenea operațiune, este inclus(ă) în contul de profit și pierdere curent.

Deprecierea imobilizărilor corporale și necorporale

Conform OMFP 1802/2014 Societatea trebuie să se asigure că activele sale imobilizate nu sunt înregistrate la o valoare care să depășească valoarea lor recuperabilă, respectiv dacă aceste active sunt sau nu depreciate.

Un activ este depreciat dacă valoarea lui contabilă depășește valoarea recuperabilă, care reprezintă valoarea cea mai mare dintre prețul net de vânzare și valoarea de utilitate a acestuia.

Mijloacele fixe deținute și utilizate de către Societate trebuie analizate din perspectiva diminuării valorii acestora, ori de câte ori au loc evenimente care ar împiedica posibilitatea recuperării valorii contabile a unui activ, din fluxurile de numerar viitoare.

În situația în care, fluxurile viitoare de numerar estimate sunt insuficiente pentru a acoperi valoarea contabilă a activului, trebuie aplicată o corecție care să reflecte pierderea de valoare (deprecierea) acestuia.

2.8.3 Imobilizări financiare

Imobilizările financiare sunt prezentate în bilanț la costul de achiziție, sau la valoarea determinată prin contractul de dobândire a acestora. Imobilizările financiare sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare. Titlurile de participare deținute de către Societate sunt investiții pe termen lung, deținute la societăți de tip deschis și interese de participare. Pentru acestea, Societatea a constituit ajustări pentru depreciere de valoare (Nota 3).

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, actiuni detinute la entitati asociate si entitati controlate in comun, imprumuturile acordate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun, precum si alte investitii detinute ca imobilizari si alte imprumuturi.

2.8.4 Stocuri

Stocurile sunt înregistrate în contabilitate la cost de achiziție și sunt de natura mărfurilor, materialelor consumabile, pieselor, obiectelor de inventar.

Metoda de evaluare la ieșirea din gestiune a bunurilor de natura stocurilor ce este utilizata este, "primul intrat primul ieșit" (FIFO), fiind evaluate la prețul de achiziție. La gestionarea stocurilor, se utilizează metoda cantitativ - valorică. Ca metodă de inventariere, s-a folosit metoda inventarului permanent.

2.8.5 Creanțe comerciale

Creanțele sunt înregistrate la valoarea nominală, minus ajustările pentru deprecierea acestora.

Creanțele comerciale sunt înregistrate la valoarea facturată, mai puțin ajustările pentru deprecierea acestor creanțe.

Ajustarea pentru deprecierea creanțelor comerciale este constituita în cazul în care există evidente obiective asupra faptului că Societatea nu va fi în măsură să colecteze toate sumele la termenele inițiale.

2.8.6 Investiții financiare pe termen scurt

Investitiile pe termen scurt cuprind depozite bancare pe termen scurt, inclusiv cele pe termen de cel mult 3 luni atunci cand acestea sunt detinute in scop investitional, obligatiuni emise si rascumparate, valori mobiliare achizitionate pentru a fi revandute intr-o perioada scurta de timp, si alte investitii pe termen scurt.

2.8.7 Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar includ disponibilitățile bănești în bancă și casierie, avansurile de trezorerie acordate salariaților. Numerarul și echivalentele de numerar sunt evidențiate în bilanț la cost. Pentru situația fluxului de numerar, numerarul și echivalentele acestuia cuprind numerar în casă, conturi la bănci, avansuri de trezorerie.

2.8.8 Capitalul propriu

Capitalurile proprii reprezintă dreptul rezidual al acționarilor asupra activelor unei entități, după deducerea tuturor datoriilor. Acestea sunt reprezentate în cadrul Societății de: aporturile de capital, rezervele, rezultatul reportat și rezultatul exercițiului financiar.

2.8.9 Dividende

Dividendele declarate înaintea datei bilanțului sunt înregistrate ca obligații la data bilanțului contabil. Dividendele propuse sau declarate după data bilanțului nu sunt înregistrate ca obligație, dar sunt evidențiate în notele situațiilor financiare.

2.8.10 Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita. Onorariile si comisiunile bancare achitate in vederea obtinerii de imprumuturi pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor inregistrate in avans. Cheltuielile in avans se recunosc la cheltuieli curente esalonat, pe perioada de rambursare a imprumuturilor respective.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

2.8.11 Datorii comerciale

Datoriile comerciale sunt înregistrate la valoarea sumelor care urmează a fi plătite pentru bunurile sau serviciile primite.

2.8.12 Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute în momentul în care Societatea are o obligație legală sau implicită rezultată din evenimente trecute, când pentru decontarea obligației este necesară o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice și când poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce privește valoarea obligației.

2.8.13 Beneficiile angajaților

În cursul normal al activității, Societatea plătește contribuții la bugetul statului pentru asigurări sociale, fondul de șomaj și fondul de sănătate în conformitate cu reglementările legale în vigoare în cursul anului, calculate la salariile brute. Valoarea acestor contribuții se înregistrează în contul de profit și pierdere în aceeași perioadă în care se înregistrează și cheltuielile cu salariile. Toți angajații Societății sunt membrii ai planului de pensii al statului român.

Societatea nu contribuie la nici un alt plan de pensii sau beneficii după pensionare și nu are nici un fel de alte obligații față de angajații săi.

2.8.14 Recunoașterea veniturilor

Veniturile din vanzarea bunurilor

Veniturile din vanzari de bunuri se înregistrează în momentul predării bunurilor către cumpărători, al livrării lor pe baza facturii sau în alte condiții prevăzute în contract, care atestă transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, către clienți.

Veniturile din vanzarea bunurilor se recunosc în momentul în care sunt îndeplinite următoarele condiții:

- a) Societatea a transferat cumpărătorului riscurile și avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor
- b) Societatea nu mai gestionează bunurile vândute la nivelul la care ar fi făcut-o, în mod normal, în cazul deținerii în proprietate a acestora și nici nu mai deține controlul efectiv asupra lor;
- c) mărimea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil;
- d) este probabil ca beneficiile economice asociate tranzacției să fie generate către entitate; și
- e) costurile tranzacției pot fi evaluate în mod credibil.

Dacă Societatea păstrează doar un risc nesemnificativ aferent dreptului de proprietate, tranzacția reprezintă o vânzare și veniturile sunt recunoscute.

Momentul când are loc transferul riscurilor și avantajelor semnificative aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor se determină în urma examinării circumstanțelor în care s-a desfășurat tranzacția, și termenilor din contractele de vânzare.

Pentru bunurile livrate în baza unui contract de consignație, se consideră că livrarea bunurilor de la consignatar la consignatar are loc la data la care bunurile sunt livrate de consignatar clienților săi.

BUCUR S.A.

NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Pentru bunurile transmise în vederea testării sau a verificării conformității, se considera că transferul proprietății bunurilor a avut loc la data acceptării bunurilor de către beneficiar.

Reducerile comerciale acordate ulterior facturării, indiferent de perioada la care se refera, se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 709 “Reduceri comerciale acordate”), pe seama conturilor de terti. In cazul in care reducerile comerciale reprezinta evenimente ulterioare datei bilantului, acestea se inregistreaza la data bilantului in contul 418 ”Clienti –facturi de intocmit“, si se reflecta in situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea daca sumele respective se cunosc la data bilantului.

Punctele cadou acordate de catre Societate in cadrul programelor de fidelizare a clientilor si care pot fi utilizate pentru a achizitiona bunuri sau servicii gratuite sau cu pret redus, ca parte a unei tranzactii de vanzare de bunuri sau prestari de servicii sunt contabilizate ca o componenta identificabila a tranzactiei in cadrul careia acestea sunt acordate (contul 472 „Venituri inregistrate in avans”/analitic distinct), atunci cand programul de fidelizare permite cunoasterea informatiilor legate de valoarea punctelor cadou acordate, termenele la care expira valabilitatea acestora, valoarea punctelor cadou onorate si valoarea punctelor cadou existente, ce urmeaza a fi onorate in perioada urmatoare. Suma corespunzatoare punctelor cadou se recunoaste drept venit in momentul in care entitatea isi indeplineste obligatia de a furniza premiile sau la expirarea perioadei in cadrul careia clientii pot utiliza punctele cadou. Daca se estimeaza ca nivelul cheltuielilor necesare indeplinirii obligatiei de a furniza premiile depaseste contravaloarea primita sau de primit pentru acestea, la data la care clientul le rascumpara, pentru diferenta aferenta entitatea inregistreaza in contabilitate un provizion.

Venituri din prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie. Prestarea de servicii cuprinde inclusiv executarea de lucrari si orice alte operatiuni care nu pot fi considerate livrari de bunuri.

Stadiul de executie al lucrării se determina pe baza de situatii de lucrari care insotesc facturile, procese-verbale de receptie sau alte documente care atesta stadiul realizării si receptia serviciilor prestate.

In cazul lucrarilor de constructii, recunoasterea veniturilor se face pe baza actului de receptie semnat de beneficiar, prin care se certifica faptul ca executantul si-a indeplinit obligatiile in conformitate cu prevederile contractului si ale documentatiei de executie.

Contravaloarea lucrarilor nereceptionate de beneficiar pana la sfarsitul perioadei se evidentiaza la cost, in contul 332 „Servicii în curs de executie”, pe seama contului 712 „Venituri aferente costurilor serviciilor in curs de executie”.

In cazul in care pretul de vanzare include o valoare distincta, specificata contractual, destinata prestării ulterioare de servicii, acea suma este amanata (contul 472 “Venituri inregistrate in avans”) si recunoscuta ca venit pe parcursul perioadei in care se presteaza serviciile, dar nu mai tarziu de incheierea perioadei pentru care a fost contractata prestarea ulterioara de servicii.

Venituri din comisioane

Atunci cand Societatea actioneaza in calitate de agent si nu de principal intr-o tranzactie, veniturile sunt recunoscute la valoarea neta a comisionului Societatii.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Venituri din redevente, chirii

Veniturile din redevente si chirii se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractului. Stimulentele acordate pentru încheierea unui contract de leasing operational nou sau reinnoit sunt recunoscute drept parte integranta din valoarea neta a contraprestatiei convenite pentru utilizarea activului în regim de leasing, indiferent de natura stimulentei, de forma sau de momentul în care se face plata, reducand astfel veniturile din chirii pe toata durata contractului de leasing, pe o baza liniara.

2.8.15 Cifra de afaceri

Cifra de afaceri reprezintă veniturile realizate din vânzarea mărfurilor și serviciilor. Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate, nete de TVA și rabaturi comerciale, pentru bunuri livrate sau servicii prestate terților.

2.8.16 Cheltuielile de exploatare

Cheltuielile sunt recunoscute în contul de profit și pierderi, în momentul angajării lor, pe baza de documente și conform principiului conectării costurilor la venituri.

Unele cheltuieli, cum ar fi amortizarea imobilizărilor sau cheltuielile în avans, se recunosc în contul de profit și pierderi prin alocarea sistematică. Cheltuielile de exploatare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

În cheltuielile totale sunt incluse cheltuielile exploatării și cheltuielile financiare.

Cheltuielile financiare sunt formate din cheltuielile cu diferențele de curs valutar nefavorabile, aferente depozitelor bancare, costul acțiunilor cedate.

2.8.17 Investitii imobiliare

Entitatea recunoste ca active imobilizate urmatoarele investitii imobiliare:

- a) terenurile deținute în scopul creșterii valorii capitalului (termen lung);
- b) terenurile deținute pentru o utilizare viitoare încă nedeterminată. Daca nu s-a decis destinatia, atunci terenul este considerat ca fiind deținut în scopul creșterii valorii capitalului;
- c) o clădire aflată în proprietatea entității și închiriată;
- d) o clădire care este liberă, dar care este deținută pentru a fi închiriată în temeiul unuia sau mai multor contracte de leasing operațional;
- e) proprietățile imobiliare în curs de construire sau amenajare în scopul utilizării viitoare ca investiții imobiliare.

In cazul proprietăților care includ o parte care este deținută pentru a fi închiriată sau cu scopul creșterii valorii capitalului și o altă parte care este deținută pentru a fi utilizată la producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii sau în scopuri administrative, sau daca aceste părți pot fi vândute separat (sau închiriate separat în temeiul unui contract de leasing financiar), entitatea le va contabiliza separat.

Dacă părțile nu pot fi vândute separat, proprietatea imobiliară constituie o investiție imobiliară doar în cazul în care o parte nesemnificativă este deținută pentru a fi utilizată la producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii sau în scopuri administrative.

Criteriul utilizat de entitate pentru încadrarea unei proprietati imobiliare ca investitie imobiliara este scopul detinerii (venituri din chirii, cresterea valorii capitalului).

Entitatea va efectua transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare dacă și numai dacă există o modificare a utilizării, evidențiată de:

BUCUR S.A.

NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

- a) începerea utilizării de către posesor, pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor;
- b) începerea procesului de amenajare în perspectiva vânzării, pentru un transfer din categoria investițiilor imobiliare în categoria stocurilor;
- c) încheierea utilizării de către posesor, pentru un transfer din categoria proprietăților imobiliare utilizate de posesor în categoria investițiilor imobiliare; sau
- d) începerea unui leasing operațional cu o altă parte, pentru un transfer din categoria stocurilor în categoria investițiilor imobiliare.

La data bilanțului investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea reevaluată, aceasta fiind valoarea justă la data reevaluării, mai puțin orice amortizare cumulată și orice pierderi din depreciere cumulate.

2.8.18 Erori contabile

Erorile constatate în contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente; erorile din perioadele anterioare se refera inclusiv la prezentarea eronata a informatiilor în situatiile financiare anuale. Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere.

Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente se efectueaza pe seama rezultatul raportat. Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corecteaza pe seama contului de profit si pierdere.

2.8.19 Partile legate

O parte legata este o persoana sau o entitate care este legata entitatii care intocmeste situatii financiare, denumita in continuare entitate raportoare.

O persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(a) unei entitati raportoare daca acea persoana:

- (i) detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare;
- (ii) are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau
- (iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.

O entitate este legata unei entitati raportoare daca intruneste oricare dintre urmatoarele conditii:

- (i) entitatea si entitatea raportoare sunt membre ale aceluiasi grup (ceea ce inseamna ca fiecare societate-mama, filiala si filiala din acelasi grup este legata de celelalte);
- (ii) o entitate este entitate asociata sau entitate controlata in comun a celeilalte entitati (sau entitate asociata sau entitate controlata in comun a unui membru al grupului din care face parte cealalta entitate);
- (iii) ambele entitati sunt entitati controlate in comun ale aceluiasi tert;
- (iv) o entitate este entitate controlata in comun a unei terte entitati, iar cealalta este o entitate asociata a terței entitati;
- (v) entitatea este un plan de beneficii postangajare in beneficiul angajatilor entitatii raportoare sau ai unei entitati legate entitatii raportoare. In cazul in care chiar entitatea raportoare reprezinta ea insasi un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legati entitatii raportoare;

BUCUR S.A.**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE****pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022**

(vi)entitatea este controlata sau controlata in comun de o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau sau controlul comun asupra entitatii raportoare, are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.

(vii) o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau sau controlul comun asupra entitatii raportoare influenteaza semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii (sau a societatii-mama a entitatii);

(viii)entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizeaza servicii personalului –cheie din conducerea entitatii raportoare sau societatii-mama a entitatii raportoare.

Personalul-cheie din conducere reprezinta acele persoane care au autoritatea si responsabilitatea de a planifica, conduce si controla activitatile entitatii, in mod direct sau indirect, incluzand oricare director (executiv sau altfel) al entitatii.

Membrii apropiati ai familiei unei persoane sunt acei membri ai familiei de la care se poate astepta sa influenteze sau sa fie influentati de respectiva persoana in relatia lor cu entitatea si includ:

- a) copiii si sotia sau partenerul de viata al persoanei respective;
- b) copiii sotiei sau ai partenerului de viata al persoanei respective; si
- c) persoanele aflate in intretinerea persoanei respective sau a sotiei ori a partenerului de viata al acestei persoane.

In conformitate cu OMF 1802/2014, entitati afiliate inseamna doua sau mai multe entitati din cadrul aceluasi grup.

NOTA 3: ACTIVE IMOBILIZATE**- RON**

Elemente de active imobilizate	Valoarea brută			
	Sold la 1 ianuarie 2022	Creșteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2022
0	1	2	3	4=1+2-3
Active imobilizate -Total	114.892.809	3.697.096	3.081.734	115.508.171
Deprecieri (amortizare si provizioane)				
	Sold la 1 ianuarie 2022	Deprecierea anuală	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2022
	5	6	7	8=5+6-7
Active imobilizate -Total	3.944.975	738.253	396.991	4.286.237

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

La sfârșitul exercițiului financiar 2022, Societatea deține active imobilizate în valoare netă de 111.221.934 RON având următoarea structură:

Elemente de imobilizari	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022
1. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, și alte imobilizări corporale	-	-
Total imobilizări necorporale	-	-
1. Terenuri și construcții	239.247	232.878
2. Instalații tehnice și mașini	478.626	417.291
3. Alte instalații, utilaje și mobilier	154.645	144.398
4. Investiții imobiliare	108.093.432	109.317.300
5. Imobilizări corporale în curs de execuție	-	-
6. Investiții imobiliare în curs de execuție	68.745	25.734
7. Avansuri	26.864	-
Total imobilizări corporale	109.061.559	110.137.601
1. Acțiuni deținute la filiale	46.260	46.260
2. Investiții deținute ca imobilizări	-	-
3. Alte împrumuturi – depozite pe termen lung	1.840.015	1.038.073
Total imobilizări financiare	1.886.275	1.084.333
Total active imobilizate	110.947.834	111.221.934

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Situația modificărilor survenite în anul 2022, cu privire la imobilizările corporale, necorporale și financiare, se prezintă astfel:

Date privind active imobilizate	Nr. rând	Sold la 1 ianuarie 2022	Creșteri	Valori brute		Sold la 31 decembrie 2022 (col. 5=1+2-3)
				Elemente de imobilizări	Reduceri	
A	B	1	2	3	4	5
Imobilizări necorporale						
Cheltuieli de constituire și de dezvoltare	01	-	-	-	-	-
Alte imobilizări	02	7.481	-	-	-	7.481
Avansuri pentru imobilizări necorporale	03	-	-	-	-	-
TOTAL (rd. 01 la 03)	04	7.481	-	-	-	7.481
Imobilizări corporale						
Terenuri și amenajări de terenuri	05	-	-	-	-	-
Construcții	06	257.828	-	-	-	257.828
Instalații tehnice și mașini	07	1.189.885	9.439	389.487	247.243	809.837
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	270.884	16.597	6.421	2.521	281.060
Imobilizări corporale în curs	09	-	-	-	-	-
Investiții imobiliare în curs de executie	10	68.745	1.767.951	1.810.962	-	25.734
Investiții imobiliare	11	110.184.847	1.857.051	-	-	112.041.898
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	12	26.864	-	26.864	-	-
TOTAL(rd.05 la 12)	13	111.999.053	3.651.038	2.233.734	249.764	113.416.357
Imobilizări financiare	14	2.886.275	46.058	848.000	x	2.084.333
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+13+14)	15	114.892.809	3.697.096	3.081.734	249.764	115.508.171

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Elemente de imobilizări	Nr. rând	Sold la 1 ianuarie 2022	Amortizare/ ajustare depreciere în cursul anului	Amortizare aferentă imobilizărilor scoase din evidență/Reluare ajustări pentru depreciere	Amortizare/Ajustare pentru depreciere la 31 decembrie 2022 (col. 9=6+7-8)
A	B	6(1)	7(2)	8(3)	9(4)
IMOBILIZĂRI NECORPORALE					
Cheltuieli de constituire și de dezvoltare	13	-	-	-	-
Alte imobilizări	14	7.481	-	-	7.481
TOTAL (rd. 13+14)	15	7.481	-	-	7.481
IMOBILIZĂRI CORPORALE					
Construcții	17	18.581	6.369	-	24.950
Instalații tehnice și mașini	18	531.238	71.858	212.813	390.283
Alte instalații, utilaje și mobilier	19	116.239	26.843	6.420	136.662
Investiții imobiliare	20	2.091.415	633.183	-	2.724.598
TOTAL (rd. 16 la 20)	21	2.757.473	738.253	219.233	3.276.493
AMORTIZĂRI - TOTAL (rd.15+21)	22	2.764.954	738.253	219.233	3.283.974
Instalații tehnice și mașini - ajustari pentru pierdere de valoare	22	180.021	-	177.758	2.263
Alte instalații, utilaje și mobilier - ajustari pentru pierdere de valoare	23	-	-	-	-
Imobilizari corporale in curs-ajustari pentru pierdere de valoare	24	-	-	-	-
Imobilizări financiare - ajustări pentru pierderea de valoare	25	1.000.000	-	-	1.000.000
AMORTIZĂRI ȘI DEPRECIERI - TOTAL (RD. 22+23+24)	26	3.944.975	738.253	396.991	4.286.237

Bucur S.A. a incheiat in data de 14 februarie 2020, cu Societatea Novum Business Invest S.R.L. un contract de constituire o unui drept de superficie in vederea edificarii unui proiect imobiliar, in B-dul Timisoara nr. 56, sector 6, Bucuresti.

Valoarea neta contabila la 31 decembrie 2022, a activelor ce urmeaza a fi demolate este de 2.575.900 RON (31 decembrie 2021:2.633.058 RON).

Avand in vedere faptul ca procesul de demolare este in faza obtinerii de autorizatii si se va realiza in mai multe etape, Societatea a facut o analiza cu privire la valoarea recuperabila a acestora si a rezultat ca valoarea contabila a activelor ce urmeaza a fi demolate, poate fi recuperata prin veniturile din chirii obtinute pana la demolarea efectiva a acestora, in baza contractelor de inchiriere semnate cu chiriarii existenti.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Imobilizări necorporale

Valoarea netă a imobilizărilor necorporale la data de 31 decembrie 2022, determinată prin diminuarea valorii contabile cu totalul amortizării cumulate până la 31 decembrie 2022 este de 0 RON (31 decembrie 2021: 0 RON).

Imobilizări corporale

Imobilizările corporale reprezintă bunurile materiale de folosință îndelungată în activitatea Societății. La data de 31.12.2022 nu s-a efectuat reevaluarea imobilizărilor corporale.

Valoarea netă a imobilizărilor corporale la data de 31 decembrie 2022, determinată prin diminuarea valorii contabile cu totalul amortizării cumulate până la 31 decembrie 2022 este de 110.137.601 RON (31 decembrie 2021: 109.061.559 RON).

În perioada 01.01.2022-31.12.2022 s-au efectuat lucrări de modernizarea spațiilor de închiriere în locațiile din București, în suma de 1.767.951 RON (31 decembrie 2021: 115.794 RON).

În anul 2022, pierderile din diminuarea valorii echipamentelor tehnologice, până la valoarea realizabilă netă au fost în suma de 2.263 RON (31 decembrie 2021: 180.021 RON).

Avansuri, imobilizări corporale în curs și investiții imobiliare în curs de execuție

Investițiile imobiliare în curs de execuție în valoare de 25.734 RON (31 decembrie 2021: 68.745 RON) cuprind lucrări pentru amenajarea și modernizarea spațiilor de închiriere inclusiv costuri de autorizare și proiectare aferente dezvoltărilor imobiliare planificate.

Avansurile pentru achiziționarea de mijloace fixe sunt la 31 decembrie 2022 în suma de 0 RON (31 decembrie 2021: 26.864 RON).

Active deținute în leasing financiar

La 31 decembrie 2022 Societatea are înregistrate ca și leasinguri financiare mijloace fixe, respectiv patru autoturisme Dacia Logan, având o valoare netă contabilă în suma de 0 RON (31 decembrie 2021: 78.475 RON).

Societatea nu deține mijloace fixe aflate temporar în conservare.

Imobilizări financiare

Imobilizările financiare se compun din:

- interese de participare deținute în compania Bucur Properties Development SRL, în valoare de 46.260 RON (31 decembrie 2021: 46.260 RON);

BUCUR S.A.**NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE****pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022**

- depozite pe termen lung la Intesa Sanpaolo Romania SA, in valoare de 1.000.000 RON, (31 decembrie 2021: 1.800.000 RON);
- dobanzi de incasat, aferente depozitelor pe termen lung: 38.073 RON (31 decembrie 2021: 40.015 RON);

NOTA 4: STOCURI

Stocuri	2021	2022
Materii prime si materiale consumabile	359	359
Marfuri	650	650
Avansuri	-	-
Total	1.009	1.009

In anul 2022, pierderile din diminuarea valorii stocurilor pana la valoarea realizabila neta au fost in suma de 0 RON (31 decembrie 2021: 83.550 RON).

Inventariere

În anul 2022, Societatea a efectuat inventarierea patrimoniului, conform Ordinului 2861/2009, OMFP 1802/2014 și Legii nr.82/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare. Menționăm că BUCUR SA dispune de un control financiar de gestiuni care efectuează inventarierea gestiunilor, precum și diverse controale tematice.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

NOTA 5: SITUATIA CREANTELOR

Creanțe	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022 (col. 2+3)	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
0	1	1	2	3
TOTAL, din care:	936.885	1.102.334	1.102.334	-
Creanțe comerciale (i), din care	804.561	992.360	992.360	-
Creanțe comerciale – valoare brută	1.182.411	1.401.422	1.401.422	-
Minus, ajustare pentru deprecierea creanțelor clienți	(377.850)	(409.062)	(409.062)	-
Alte creanțe (ii), din care	132.324	109.974	109.974	-
Alte creanțe – valoare brută	156.703	128.453	128.453	-
Minus, ajustare pentru deprecierea altor creanțe	(24.379)	(18.479)	(18.479)	-

Creanțele au ajuns la valoarea de 1.102.334 RON în 2022, față de 936.885 RON în 2021.

(i) Clienții Societății sunt reprezentați de clienți din vânzarea de mărfuri și de clienți din prestări servicii.

Pentru creanțele incerte, Societatea a constituit ajustări pentru deprecierea creanțelor clienți, în sumă de 409.062 RON până la 31 decembrie 2022 (377.850 RON până la 31 decembrie 2021). În anul 2022 s-au constituit ajustări în suma de 115.275 RON și au fost reluate la venituri, ajustări în suma de 84.063 RON.

(ii) Alte creanțe includ următoarele elemente:

- Creanțe față de bugetul statului, în valoare de 87.511 RON (31 decembrie 2021: 81.874 RON) ce reprezintă concedii medicale suportate din F.N.U.A.S.S., TVA neexigibilă și impozit pe profit de recuperat din anul 2018.
- Debitori diversi includ: contribuția pentru amenajarea spațiului comercial situat în București, Bulevardul Timisoara nr.56, Sector 6, conform contractului încheiat cu Pepco Retail SRL în valoare de 21.847 RON (31 decembrie 2021: 49.835 RON), dobânzi de încasat în valoare de 16 RON (31 decembrie 2021: 15 RON), alți debitori în valoare de 18.479 RON (31 decembrie 2021: 24.379 RON) și fond de rulment constituit pentru imobilul din București, strada Romancierilor, numărul 5, bloc C14, sector 6, în suma de 600 RON la 31 decembrie 2022 (31 decembrie 2021: 600 RON).

NOTA 6: INVESTITII PE TERMEN SCURT

Societatea nu detine investiții pe termen scurt (31 decembrie 2021: 0 RON)

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

NOTA 7: CASA SI CONTURI LA BANCII

Denumire	Sold la 31 Decembrie 2021	Sold la 31 Decembrie 2022
1. Conturi în RON	2.842.919	1.765.700
2. Conturi în devize	5.977	5.660
3. Casa în RON	6.317	13.318
4. Alte valori	-	-
TOTAL	2.855.213	1.784.678

Depozitele bancare cu termen mai mare de un an au fost clasificate ca imobilizari financiare iar depozitele cu scadenta mai mare de trei luni clasificate ca investitii financiare pe termen scurt.

NOTA 8: CHELTUIELI IN AVANS

Cheltuieli înregistrate în avans care se refera la abonamentele la publicații mass-media, legislație, asigurări, în valoare de 18.054 RON (31 decembrie 2021: 12.483 RON), servicii de comision intermediere imobiliara, conform contract, in valoare de 132.298 RON (31 decembrie 2021: 153.841 RON) si comision acordare credit pe termen lung, conform contract, in valoare de 2.642 RON (31 decembrie 2021: 5.812 RON).

NOTA 9: DATORII

Datoriile sunt cuantificate la valoarea istorică (valoarea echivalentelor obținute în schimbul obligației sau valoarea care se așteaptă a fi plătită în numerar sau echivalente de numerar la decontarea datoriei) și situația acestora se prezintă după cum urmează:

-RON-

Datorii	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022 (col. 2+3+4)	Termen de exigibilitate		
			sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1	1	2	3	4
TOTAL, din care:	4.454.354	3.300.962	3.163.874	137.088	-
Sume datorate institutiilor de credit	3.338.337	1.323.734	1.323.734	-	-
Avansuri incasate pentru vanzare apartamente	-	160.442	160.442	-	-
Datorii comerciale	260.639	702.623	702.623	-	-
Alte datorii	855.378	1.114.163	977.075	137.088	-

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Sume datorate institutiilor de credit

La data de 11 mai 2018, Societatea a incheiat cu Banca Comerciala Intesa Sanpaolo Romania S.A. contractul de credit pe termen lung nr. 1552, in valoare de 6.975.000 RON, pentru finantarea proiectului de amenajare al Centrului Comercial "Bucur Retail Park" situat in Localitatea Bucuresti Sector 6, Bdul Timisoara, nr. 56, in scopul reconversiei cladirilor depozit existente detinute de societate, din spatii logistice in spatii de retail.

Scadenta creditului – 27.11.2023, rata dobanzii ROBOR3M ZERO + 2%.

Principal in sold la data de 31.12.2022 - 1.323.734 RON (31decembrie 2021: 3.338.337 RON).

Cresterea accelerata a ROBOR in anul 2022, a condus la cresterea costurilor Societatii cu gestionarea creditului.

Consiliul de Administratie al Bucur S.A. a aprobat in sedinta din luna octombrie 2022, rambursarea anticipata a cinci rate din creditul contractat de la Intesa Sanpaolo Bank, cu diminuarea scadentei finale a creditului.

Ipoteci constituite in favoarea bancii Intesa Sanpaolo Romania S.A:

1. Ipoteci imobiliare asupra urmatoarelor imobile :

-Sediul social al Societatii situat in Bucuresti, Str. Visinilor, Nr.25, sector 2;

Spatii comerciale:

– Bucuresti, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1;

– Bucuresti, Sos. Pantelimon, nr.350, sector 2;

– Bucuresti, Bd. Liviu Rebreanu, nr.14, sector 3;

– Bucuresti, str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6;

- Municipiul Oltenita, strada Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

2. Ipoteca mobiliara asupra tuturor disponibilitatilor in lei si valuta aflate in conturile bancare deschise de Societate la banca Intesa Sanpaolo Romania S.A.

3. Ipoteca mobiliara constituita asupra tuturor creantelor rezultate din contractele de inchiriere incheiate intre imprumutat si chirasii sai din cadrul Centrului Comercial "Bucur Retail Park".

Avansuri incasate in contul comenzilor

Bucur S.A. in baza Contractului de constituire a unui drept de superficie în vederea edificării unui ansamblu imobiliar și Promisiune bilaterală de schimb autentificat sub nr. 127/14.02.2020 de BIN ACCEPTER – Notar Public Mitrea Dorina si a Actului adițional autentificat sub nr. 128/14.02.2020 de BIN ACCEPTER – Notar Public Mitrea Dorina, la Contractul de constituire a unui drept de superficie în vederea edificării unui ansamblu imobiliar și promisiune bilaterală de schimb autentificat sub nr. 127/14.02.2020 de BIN ACCEPTER – Notar Public Mitrea Dorina, incheiat cu societatea Novum Business Invest S.R.L., a incasat

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

in anul 2022 avansuri in suma de 160.442 RON (31 decembrie 2021 0 RON), pentru vanzarea de unitati locative din corp L, scara C.

Incheierea Contractelor de vanzare-cumparare in forma autentica se va face cel tarziu la data de 29.11.2023.

Alte datorii includ: datorii privind personalul și asigurările aferente, în valoare de 171.491 RON (31 decembrie 2021: 149.496 RON), datorii fata de bugetul statului in valoare de 141.478 RON (31 decembrie 2021: 125.167 RON) ce au scadență în luna ianuarie 2023, Societatea având viramentele efectuate integral și în termen, alte imprumuturi si datorii asimilate – garantii retinute de la chiriasi si garantii de buna executie pentru investitii, in valoare de 541.998 RON (31 decembrie 2021: 572.805 RON) si alte imprumuturi si datorii asimilate – leasing auto, in valoare de 0 RON (31 decembrie 2021: 7.910 RON), dividende de plata din profit an 2021 neridicate, in valoare de 259.185 RON (31 decembrie 2021: 0 RON) si alti creditori in valoare de 11 RON (31 decembrie 2021: 0 RON).

Datoriile comerciale față de furnizori se vor stinge integral în cursul lunilor ianuarie si februarie 2023.

Dividende

La data de 27.04.2022 Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor Bucur S.A. a hotarat:

- Repartizarea profitului net aferent exercitiului financiar 2021, in suma de 1.980.924 RON, pe urmatoarele destinatii:
 - Rezerve legale: 99.046 RON;
 - Dividende: 1.832.063 RON;
 - Profit nerepartizat: 49.815 RON.
- Se aproba data de 29.08.2022 ca data platii dividendelor.

Situatia dividendelor in sold la 31.12.2022:

Detalii privind distribuirea dividendelor	Scadenta	Valoare
Dividende de plata din profitul anului 2021	29.08.2022	1.830.124
Dividende platite 2022		-1.570.939
Dividende neridicate		259.185

La 31 decembrie 2022, Societatea nu are angajate scrisori de garanție, și de asemenea, nu are împrumuturi acordate de către alte instituții nebancare. Societatea nu are garanții imobiliare sau mobiliare, în favoarea altor societăți.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

NOTA 10: VENITURI IN AVANS

Veniturile în avans în sumă totală de 592.781 RON (31 decembrie 2021: 584.116 RON), reprezintă chirii în avans în suma de 574.407 RON și subvenții pentru investiții în suma de 18.374 RON.

În cursul anului 2022, au fost recunoscute în contul de profit și pierdere, venituri din subvenții pentru investiții în suma de 9.501 RON, aferente cheltuielilor cu amortizarea pe care le compensează.

NOTA 11: CAPITAL SI REZERVE

Capitalul propriu al Societății a înregistrat o creștere comparativ cu sfârșitul anului precedent, înregistrând la finele anului 2022 o valoare de 110.369.206 RON.

Soldul de început de an a fost în valoare de 109.874.607 RON iar în cursul exercițiului financiar au fost înregistrate creșteri în valoare de 4.337.140 RON și descreșteri în valoare de 3.842.541 RON, așa cum sunt prezentate în tabelul anexat la bilanț intitulat „Situția modificărilor capitalului propriu la 31.12.2022”.

BUCUR S.A funcționează ca o Societate pe acțiuni, conform Legii 31/1990, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Certificate de participare, valori mobiliare, obligațiuni convertibile

Societatea nu are emise certificate de participare, obligațiuni sau alte valori mobiliare, în afară de acțiunile comune proprii.

Capitalul social

Capitalul social al BUCUR S.A. subscris și vărsat la 31 decembrie 2022, este în valoare de 8.327.559,40 RON (31 decembrie 2021: 8.327.559,40 RON) echivalentul a 83.275.594 acțiuni (31 decembrie 2021: 83.275.594 acțiuni) cu o valoare nominală de 0,1 RON/acțiune (31 decembrie 2021: 0,1 RON/acțiune).

Toate acțiunile sunt comune, au fost subscrise și sunt plătite integral la data de 31 decembrie 2022.

Acțiunile dau același drept de vot și sunt tranzacționate pe piața de valori mobiliare BVB – ATS (AeRO).

Structura acționariatului la 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2022 este prezentată astfel:

	31 decembrie 2021			31 decembrie 2022		
	Număr acțiuni	Valoare	%	Număr acțiuni	Valoare	%
SIF MUNTENIA	56.608.888,00	5.660.888,80	67,9778	56.608.888,00	5.660.888,80	67,9778
ALȚI ACȚIONARI (persoane fizice și juridice)	26.666.706,00	2.666.670,60	32,0222	26.666.706,00	2.666.670,60	32,0222
TOTAL	83.275.594,00	8.327.559,40	100	83.275.594,00	8.327.559,40	100

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Evidența acțiunilor este ținută de către Depozitarul Central S.A.

Capitalul social, in valoare de 8.327.559 RON, nu a înregistrat în cursul anului 2022 nici o modificare (majorare sau reducere), mentinandu-se la acelasi nivel si corespunde numarului de 83.275.594 actiuni, la o valoare nominala de 0,1 RON/ actiune.

Rezervele din reevaluare în suma de 92.520.481 RON, au înregistrat în cursul anului 2022 descresteri în suma de 130.539 RON, ca urmare a capitalizării, prin transferul direct în rezultatul reportat cont 1175, pe măsura amortizării activului.

Valoarea rezervei transferate este diferența dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului.

Rezervele legale în valoare de 1.245.165 RON, au înregistrat în cursul anului 2022 cresteri în suma de 116.236 RON.

Conform cerintelor legale, Societatea constituie rezerve legale în cuantum de 5% din profitul înregistrat până la nivelul de 20% din capitalul social. Rezervele legale nu pot fi distribuite către actionari.

Rezultatul reportat al Societății, sold creditor a înregistrat o crestere cu valoarea de 1.881.878 RON reprezentând profitul contabil aferent exercițiului financiar 2021 și reducere cu suma de 1.830.124 RON reprezentand profit repartizat conform aprobarii AGOA din 27.04.2022, soldul la sfarsitul anului fiind de 51.754 RON reprezentand profit an 2021 nerepartizat.

Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare a crescut în 2022 cu 130.539 RON avand soldul de 5.089.926 RON la 31 decembrie 2022.

Repartizarea profitului

În cadrul AGOA din 27.04.2022 s-a aprobat:

- Repartizarea profitului net aferent exercitiului financiar 2021 în suma de 1.980.924 RON pe urmatoarele destinatii: completarea rezervei legale cu suma de 99.046 RON, dividende cu suma de 1.832.063 RON și profit nerepartizat cu suma de 49.815 RON

La 31 decembrie 2022, Societatea înregistrează profit net în suma de 2.324.723 RON (31 decembrie 2021: profit net 1.980.924 RON).

Consiliul de Administrație propune:

- Aprobarea repartizării profitului net aferent anului 2022, în suma 2.324.723 RON pe urmatoarele destinatii:
 - completarea rezervei legale - 116.236 RON;
 - dividende – 2.037.166 RON
 - profit nerepartizat - 117.321 RON.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

NOTA 12: CIFRA DE AFACERI NETA

Rezultatul din exploatare al exercitiului este concretizat în anul curent, în profit operational, în valoare de 2.464.511 RON (2021: profit de 2.107.894 RON).

Indicatorul	- RON -	
	2021	2022
1. Cifra de afaceri neta (i)	7.685.145	7.672.217
2. Costul bunurilor vândute si al serviciilor prestate (3+4+5)	6.558.664	6.706.265
3. Cheltuielile activitatii de baza	2.648.165	2.611.578
4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	2.911.795	2.394.044
5. Cheltuielile indirecte de productie	998.704	1.700.643
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	1.126.481	965.952
7. Cheltuielile de desfacere	-	-
8. Cheltuieli generale de administratie (ii)	279.509	333.425
9. Alte venituri din exploatare si venituri din subventii de exploatare	1.260.922	1.831.984
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	2.107.894	2.464.511

(i) Cifra de afaceri neta a scazut de la 7.685.145 RON, în anul 2021 la 7.672.217 RON, la sfârșitul anului 2022.

Veniturile din vanzarea marfurilor au scazut ca urmare a reducerii cererii de marfa, în principal cafea si bauturi.

(ii) Cheltuielile generale de administrație în suma de 333.425 RON (31 decembrie 2021: 279.509 RON) includ indemnizațiile acordate în cursul anului 2022, Consiliului de Administrație și cheltuielile salariale ale Directorului General al Societății.

NOTA 13: ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare cuprind: venituri din despagubiri în suma de 375 RON (2021: 7.551 RON), venituri din refacturare utilitati chiriasi în suma de 1.822.108 RON (2021: 1.243.870 RON) si venituri din subventii pentru investitii în suma de 9.501 RON (2021: 9.501 RON).

NOTA 14: CHELTUIELI CU PERSONALUL SI INFORMATII PRIVIND SALARIATII, MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

14.1 Administratorii, directorii si comisia de supraveghere

BUCUR S.A. are un sistem unitar de conducere, organele de conducere statutare fiind:

- Adunarea Generală a Acționarilor;
- Consiliul de Administrație;
- Director General - Manager.

Adunarea Generală a Acționarilor reprezintă totalitatea acționarilor societății, competențele acesteia fiind cele prevăzute de lege și de actul constitutiv.

Potrivit actului constitutiv, Societatea este administrată de către Consiliul de Administrație, care este format din 3 membri, persoane fizice, alese de către Adunarea Generală a Acționarilor, pentru un mandat de 4 ani, fiind reeligibili. În acest sens, s-a încheiat cu aceștia contract de mandat.

Consiliul de Administrație alege din rândul membrilor săi, un președinte, stabilindu-i totodată competențele.

Consiliul de Administrație al Societății este format din următorii membrii:

- HRISCA BOGDAN IUSTIN - Președinte CA
- BLINDU EMILIA - IULIA – Administrator
- MARINESCU DAN FLORIN – Administrator

Salarizarea administratorilor și a directorilor, s-a făcut conform contractelor, fiind la 31 decembrie 2022 în suma de 333.425 RON (31 decembrie 2021: 279.509 RON).

Nu au fost acordate credite și alte forme de împrumuturi directorilor sau administratorilor. Avansurile de trezorerie acordate către Directorul Societății sunt plafonate prin decizie internă și reprezintă credit deschis pentru cheltuielile de deplasare și protocol, efectuate în interesul Societății.

Decontarea avansurilor primite se face lunar, în termen, pe baza documentelor justificative prezentate de aceștia și sunt înregistrate pe cheltuieli, cu viza conducerii Societății.

Societatea nu are obligații de genul garanțiilor asumate în numele directorilor, administratorilor, sau altor categorii de personal.

14.2 Salariați

În cursul anului 2022, Societatea a înregistrat un număr mediu de 22 salariați, în următoarea structură:

	2021	2022
-tehnic, economic, de specialitate si administrativ	14	13
-operativi	1	1
-meseriasi	3	3

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

-muncitori	5	5
Total	23	22

Valorile totale a salariilor și obligațiilor asociate acestora in anul 2021, respectiv 2022, au fost următoarele:

Descriere	2021	2022
Salarii brute	1.702.776	1.896.935
Contributia unitatii la alte fonduri	25.112	23.734
Cheltuiala privind tichetele de masa	90.360	96.735
Cheltuieli privind contributia asiguratorie pentru munca	38.346	42.790
TOTAL	1.856.594	2.060.194

NOTA 15: CHELTUIELI DE EXPLOATARE

In tabelul de mai jos sunt detaliate cheltuielile de exploatare dupa natura acestora:

Cheltuieli	2021	Pondere in total cheltuieli	2022	Pondere in total cheltuieli
Cheltuieli din exploatare din care:	6.838.173	97,70%	7.039.690	97,22%
- cheltuieli cu mărfuri	163.998	2,34%	82.282	1,14%
- cheltuieli cu personalul	1.856.594	26,53%	2.060.194	28,45%
- cheltuieli cu lucrari și servicii	2.142.525	30,61%	1.783.080	24,62%
- cheltuieli cu materialele	110.176	1,57%	63.926	0,88%
-cheltuieli cu amortizarea si ajustare deprecieri	676.326	9,66%	560.495	7,74%
- cheltuieli cu impozite și taxe	664.841	9,50%	639.113	8,83%
- cheltuieli cu energia si apa	998.704	14,27%	1.700.643	23,49%
- cheltuieli diverse	225.009	3,22%	149.957	2,07%

Onorariile

Societatea are încheiate contracte pentru efectuarea auditului statutar cu PKF FINCONTA SRL, pentru auditul intern cu PF Nicolae Viorica, contracte pentru asistenta juridica pentru litigii cu B.E.J. Popescu Claudiu si B.E.J. Cotoi Cornel. Plata onorariilor se face în baza contractelor de prestări servicii încheiate, între părți, in baza facturilor emise.

NOTA 16: VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE

Venituri financiare	2021	2022
- venituri din dobanzi	34.251	61.081
- alte venituri financiare	-262	253
Venituri financiare – total	33.989	61.334

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

Cheltuieli financiare	2021	2022
- cheltuieli privind dobanzile-credit	156.045	200.915
- alte cheltuieli financiare	4.914	207
Cheltuieli financiare – total	160.959	201.122

NOTA 17: INFORMATII PRIVIND RELATIILE CU PARTILE LEGATE

Bucur SA a derulat tranzactii cu societatea – mama, SIF Muntenia S.A. - plata dividende distribuite in cursul anului, in suma de 1.245.395 RON.

Tranzactii comerciale cu Semrom Oltenia S.A. in valoare de 20.578 RON inclusiv TVA.

Societatea deține interese de participare în valoare de 1.046.260 RON, reprezentand 100,00% din capitalul social, la SC Bucur Properties Development SRL, pentru care s-au constituit ajustari in valoare de 1.000.000 RON.

In anul 2022 Bucur SA a derulat cu SC Bucur Properties Development SRL, cu sediul in Bucuresti, strada B-dul Timisoara nr.56 urmatoarele tranzactii:

- Cumparari de servicii conform contract in suma de 257.040 RON inclusiv TVA (in 2021: cumparari de servicii in valoare de 315.350 RON inclusiv TVA);

La 31 decembrie 2022 Societatea nu inregistreaza solduri, in relatie cu Bucur Properties Development SRL.

NOTA 19: EVENIMENTE ULTERIOARE

Nu au apărut evenimente ulterioare datei bilanțului care pot influența capacitatea utilizatorilor situațiilor financiare de a face evaluări și de a lua decizii corecte sau care ar ajusta cifrele prezentate pentru anul 2022.

NOTA 20: LITIGII

Litigii in care este implicata societatea:

Dosare de recuperare a creantelor

Bucur S.A. a deschis mai multe proceduri de recuperare a creantelor comerciale. Acestea se afla in diverse stadii de judecare.

Societatea a constituit ajustari de valoare pentru toate creantele aflate in litigiu.

BUCUR S.A.
NOTE LA SITUTATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2022

NOTA 21: CONTINGENTE

21.1 Active/datorii contingente

Societatea nu a înregistrat active/datorii contingente.

21.2 Mediul înconjurător

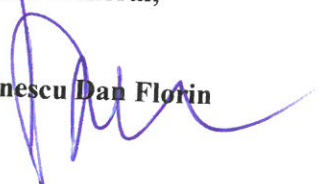
La 31.12.2022, Societatea nu consideră costurile asociate cu problemele mediului înconjurător ca fiind semnificative și ca urmare, nu a înregistrat nici un provizion referitor la costuri anticipate, inclusiv taxe legale și de consultanță, studii, proiectare și implementare a planurilor de remediere a problemelor de mediu. În toate activitățile întreprinse, Societatea a acordat o atenție sporită problemelor de protecție a mediului înconjurător.

21.3 Riscul fiscal

Legislatia fiscala romaneasca prevede norme detaliate si complexe si a suferit diverse modificari in ultimii ani. Interpretarea textului de lege si implementarea practica a procedurilor fiscale poate varia si exista un risc ca anumite transactii sa fie diferit interpretate de autoritatile fiscale si de catre Societate. Guvernul roman are un numar de agentii care sunt autorizate sa efectueze controale fiscale ale companiilor care opereaza in Romania. Aceste verificari sunt similare ca natura cu verificarile efectuate de autoritatile fiscale din numeroase tari dar se pot extinde si asupra anumitor aspecte legale aplicabile. Este posibil ca Societatea sa fie supusa anumitor controale fiscale urmare a modificarilor legislative periodice. Legislatia fiscala din Romania include "valoarea de piata", in conformitate cu care tranzactiile cu partile afiliate ar trebui sa fie efectuate la valoarea de piata. Contribuabilii locali care efectueaza tranzactii cu partile afiliate trebuie sa pregateasca si sa puna la dispozitia autoritatilor fiscale romane, la cererea acestora, dosarul de documentare a preturilor de transfer in termenul acordat de catre autoritatile. Netransmiterea fisierelor cu documentatia preturilor de transfer, de stabilire a preturilor sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea unor sanctiuni pentru nerespectare. Cu toate acestea, indiferent de continutul dosarului preturilor de transfer, autoritatile fiscale pot avea interpretari diferite asupra tranzactiilor si circumstante decat conducerea firmei si, prin urmare, pot impune obligatii fiscale suplimentare rezultate in urma ajustarilor preturilor de transfer (materializate in cresterea veniturilor, reducerea cheltuielilor deductibile ceea ce duce la o crestere in baza de calcul a impozitului pe profit).

Director General,

Marinescu Dan Florin



Intocmit,

Contabil Sef

Preda Nicoleta

