

SOCIETATEA VIROLA-INDEPENDENȚA S.A.SIBIU
STR. Rusciorului nr. 2
CUI: RO 23058320
J32/49/2008

R A P O R T U L

ADMINISTRATORULUI UNIC

pentru exercițiul financiar 2023

CAP. 1. Prezentare generală

1.1. Îndeplinirea condițiilor legale de funcționare

SOCIETATEA VIROLA - INDEPENDENȚA S.A. SIBIU înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J32/49/2008, CUI RO 23058320, este persoană juridică română deținută public.

Funcționează ca o societate pe acțiuni conform Legii 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare, având drept activitate principală închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, cod CAEN 6820.

SOCIETATEA Virola - Independența S.A. s-a înființat în urma divizării societății S.C. Independența S.A.

Este societate deținută public, acțiunile tranzacționându-se pe piața Bursa de Valori București – Segment SMT, Categoria AeRo Standard.

Din punct de vedere al întocmirii situațiilor financiare societatea aplică reglementările contabile armonizate cu directivele europene și Standardele Internaționale de contabilitate.

Activitatea de auditare a situațiilor financiare ale anului 2023 este realizată de către Societatea DATA CONT S.R.L. Sibiu.

1.2. Conducerea societății

Din data de 13.12.2021 la solicitarea acționarului majoritar SIF Transilvania societatea este administrată de către administratorul unic Teodorescu Constantin.

Consiliul de administrație s-a întrunit în ședințe în care au fost analizate și s-au luat hotărâri privind activitatea societății.

1.3. Capitalul social și structura acționariatului. Acțiuni.

Capitalul subscris și vărsat la data de 31.12.2023 este de 346.480 lei reprezentând 138.592 acțiuni cu valoare nominală de 2,5 lei.

Toate acțiunile societății sunt nominative, ordinare, dematerializate și indivizibile. Acțiunile societății se tranzacționează pe piața Bursa de Valori București, – Segment SMT, Categoria AeRo Standard

Structura sintetică consolidată a acționariatului la 31.12.2023 se prezintă astfel:

	Număr de acțiuni	Suma –lei-	%
Transilvania Investments Alliance	74.307	185.767,50	53,6156
Georgescu Ioan	16.431	41.077,50	11,8557
Trestok Goup Limited	13.880	34.700,00	10,0150
Persoane Fizice	25.931	64.827,50	18,7103
Persoane Juridice	8.043	20.107,50	5,8034
Total	138.592	346.480,00	100,0000

CAP. 2. Rezultatele economico-financiare

2.1. Realizarea principalilor indicatori economico-financiar

Nr. Crt	Indicatori	Prevăzut BVC 2023	Realizat 31.12.2023	Lei
				% Real/Prevăzut 2023
1	Profit din exploatare	-294.923	-70.965	94,53
2	Profit financiar	-	12.761	85,07
3	Profit brut	-294.923	-58.204	96,89
4	Impozit venit	-	125	-
5	Profit net	-294.923	-58.329	97,10

2.1.2. Indicatorul de venituri și cheltuieli

Pentru anul 2023 societatea nu a prevăzut venituri în bugetul de venituri și cheltuieli și nu a obținut venituri .

Cheltuieli din exploatare

Nr. Crt	Indicatori	Prevăzut BVC 2023	Realizat 31.12.2023	% Real/Prevăzut 2023
1	Cheltuieli cu materii prime și materiale (ct.601,602)	-	-	-
2	Alte cheltuieli materiale (ct.603,604,608)	-	-	-
3	Alte cheltuieli din afară (cu energie și apă) (ct.605)	-	-	-
4	Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	-	-	-
5	Cheltuieli cu personalul (ct.621,641,642)	41.000	40.716	99,31
6	Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645)	923	912	98,81
7	Cheltuieli cu personalul (rd. 05+06)	41.923	41.628	99,30
8	Amortizări și provizioane (ct.6811+6813-7813)	-	-	-
9	Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611,612,613,614,622,623,624,625,626,627,628)	245.000	363.590	148,40
10	Cheltuieli cu impozite, taxe și alte vărsăminte asimilate (ct.635)	8.000	8.033	101,68
11	Cheltuieli cu dobânzi, despăgubiri și active cedate (ct.658)	-	-	-
12	Alte cheltuieli de exploatare (rd.09+10+11)	-	-	-
13	Ajustări privind provizioanele pentru riscuri și cheltuieli (ct.6812-7812)	-	-	-
14	Ajustarea valorii activelor circulante (ct.654+6814-754-7814)	-	-	-
II.3	Cheltuieli din exploatare Total	294.923	413.251	140,12

Cheltuieli financiare

Nr. Crt	Indicatori	Prevăzut BVC 2023	Realizat 31.12.2023	% Real/Prevăzut 2023
1	Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	-	-	-
2	Alte cheltuieli financiare (ct.665)	-	-	-
II.4	Cheltuieli financiare- Total	-	-	-
	TOTAL CHELTUIELI	294.923	413.251	140,12

2.1.3. Rezultatele exercițiului financiar

Nr. Crt	Indicatori	Prevăzut BVC 2023	Realizat 31.12.2023	% Real/Prevăzut 2023
1	Rezultat din exploatare - profit - pierdere	294.923	413.251	140,12
2	Rezultat financiar - profit - pierdere	-	-	-
3	Rezultatul brut - profit - pierdere	294.923	413.251	140,12
4	Impozit pe venit	-	-	-
5	Rezultatul net al exercițiului financiar - profit - pierdere	294.923	413.251	140,12

Din analiza indicatorului cheltuieli totale rezultă o creștere a cheltuielilor în sumă de 118.328 lei față de prevederile bugetului de venituri și cheltuieli, creștere datorată cheltuielilor făcute pentru cercetarea arheologică a terenului aflat în proprietatea societății.

În cazul cheltuielilor totale situația se prezintă astfel:

1. Cheltuieli de exploatare

- realizat 2023	413.251
- prevăzut BVC 2023	294.923

Societatea nu a înregistrat cheltuieli financiare în cursul anului 2023.

Din analiza indicatorilor rezultatului exercițiului financiar rezultă că societatea a înregistrat o pierdere brută de 413.251 lei.

2.1.4. Inventarierea anuală a patrimoniului

În baza Ordinului Ministerului Finanțelor Publice nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de activ și pasiv și a prevederilor din Legea Contabilității nr. 82/1991 s-a efectuat inventarierea întregului patrimoniu al societății, iar rezultatele au fost înregistrate în contabilitate.

2.1.5. Situația imobilizărilor corporale

Valoarea imobilizărilor corporale este în sumă de 9.847:805 lei.

La finele anului 2023 societatea deținea în patrimoniu un singur activ, un teren în suprafață de 11.684 mp, la fel ca și la începutul anului. Acest teren este amplasat în zonă mediană a municipiului Sibiu. Vă informăm că ultimele construcții din proprietatea Virola – Independența S.A. Sibiu (fosta cazangerie a Independenței Sibiu) au fost demolate în cursul anului 2010.

Conform aprobării adunării generale a actionarilor din anul 2018 Consiliul de administrație a fost imputernicit să valorifice restul terenului din proprietatea Virola - Independența SA la un preț nu mai mic de 230 euro / mp, nivel de preț obținut cu ocazia vânzării diferenței de teren de 8.795 mp.

Printre motivele nerealizării planului inițial de vânzare integrală a terenurilor enumerăm:

- În primul rând PUZ-ul aprobat pentru zona Rusciorului, nu permite realizarea unor construcții mai înalte decât P+3 și un grad de ocupare a terenului de 40 %, ceea ce reduce în mare măsură prețul terenurilor din zonă,

- În al doilea rând, cumpărătorul primului lot de 8.785 mp de teren a întâmpinat numeroase dificultăți în realizarea proiectului dorit, din partea Direcției de Cultură a Județului Sibiu (deși au fost obținute anterior avizele și autorizațiile necesare construcției unui supermarket). Construirea a înregistrat mari întârzieri, din cauza unor cercetări arheologice începute de specialiștii de la cultură pe locul unde au început săpăturile pentru fundații, pe un amplasament unde au existat hale industriale specifice unei cazangerii.

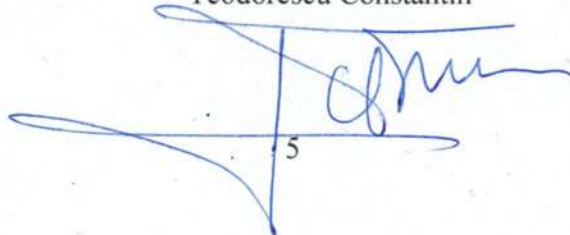
Pentru valorificarea fără probleme a terenului rămas în patrimoniul societății s-a încheiat un contract de prestări de servicii în domeniul arheologiei, respectiv efectuarea unei cercetări arheologice preventive.

În cursul anului 2023, societatea nu a achiziționat sau vândut acțiuni.

Contabilitatea se conduce în conformitate cu Legea nr. 82/1991, Legea contabilității, modificată și completată prin republicarea în MO nr. 48/14.01.2005 precum și cu Reglementările contabile conforme cu directivele europene aprobate prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 1802/2014.

Prin semnarea prezentului raport de gestiune, certificăm că situația indicatorilor economico-financiari la 31.12.2023, reflectă realitatea și se bazează pe evidențele sintetice și analitice ținute la zi în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

Administrator unic
Teodorescu Constantin



5

SOCIETATEA VIROLA - INDEPENDENȚA S.A. SIBIU

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ÎNCHEIATE LA 31 DECEMBRIE 2023

Aceste situații financiare sunt prezentate de SOCIETATEA VIROLA - INDEPENDENȚA S.A. Sibiu și încorporează rezultatele operațiunilor societății.

Obiectul principal de activitate al SOCIETATEA VIROLA - INDEPENDENȚA S.A. SIBIU îl reprezintă închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

NOTA 1: ACTIVE IMOBILIZATE

A. IMOBILIZĂRI CORPORALE

	Terenuri și construcții	Instalații tehnice și mașini	Alte instalații, utilaje, mobilier	Avansuri și imob.corporale în curs	Total
Cost/Evaluare					
Sold la 01.01.2022	9.847.805	-	-	-	9.847.805
Creșteri	-	-	-	-	-
Dif.din reevaluare	-	-	-	-	-
Reduceri	-	-	-	-	-
Sold la 31.12.2022	9.847.805	-	-	-	9.847.805
Depreciere cumulată					
Sold la 01.01.2022	-	-	-	-	-
Depreciere în curs an	-	-	-	-	-
Diferențe din reeval.	-	-	-	-	-
Reduceri	-	-	-	-	-
Sold la 31.12.2022	-	-	-	-	-
Provizioane					
Sold la 01.01.2022	-	-	-	-	-
Provizioane în curs an	-	-	-	-	-
Reduceri	-	-	-	-	-
Sold la 31.12.2022	-	-	-	-	-
Valoare contabilă netă la 01.01.2022	9.847.805	-	-	-	9.847.805
Valoare contabilă netă la 31.12.2022	9.847.805	-	-	-	9.847.805

Terenurile la 31.12.2023 au o valoare contabilă de 9.847.805 lei și reprezintă o suprafață de 11.684 mp.

Reevaluarea imobilizărilor corporale

La 31.12.2013 s-au reevaluat terenurile utilizând opinia unor specialiști, angajați ai societății S.C. Independența S.A. Sibiu.

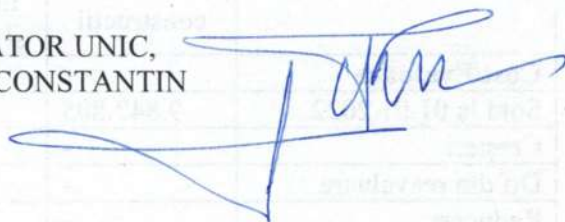
La 31.12.2019 s-au reevaluat terenurile de către un evaluator autorizat.

Valoarea imobilizărilor corporale este prezentată la valoarea justă.

Imobilizări corporale ipotecate, gajate și restricționate

La 31 decembrie 2023 societatea nu avea active ipotecate.

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN



ECONOMIST,
IHORA DANIELA

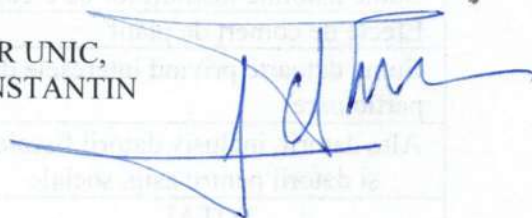
NOTA 2. REPARTIZAREA PROFITULUI

Repartizările de mai jos au fost făcute de societate conform Legii nr.31 / 1990 privind societățile comerciale.

	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
Profitul net de repartizat:	-	-
Rezerva legală	-	-
Acoperirea pierderii contabile	-	-
Fond de participare a salariaților la profit	-	-
Surse proprii de finanțare	-	-
Dividente	-	-
Profit nerepartizat	-	-

La Adunarea Generală a Acționarilor se va discuta și se va supune aprobării bilanțul contabil pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023.

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN



ECONOMIST,
IHORA DANIELA

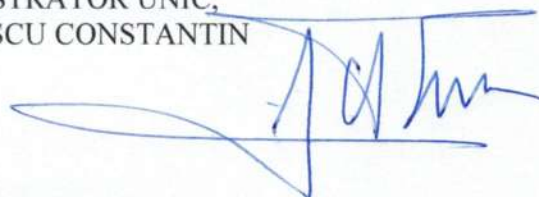


NOTA 3. SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI A DATORIILOR

Creațe	Sold la 31.12.2023	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
Creanțe comerciale	-	-	-
Efecte de comerț de primit	-	-	-
Sume de primit privind interesele de particip.	-	-	-
Alte creanțe, inclusiv creanțe fiscale și creanțe pentru asig. sociale	95.040	95.040	-
Alte creanțe	-	-	-
TOTAL	95.040	95.040	-

Datorii	Sold la 31.12.2023	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1 – 5 ani	peste 5ani
Datorii comerciale	197.500	197.500	-	-
Avansuri încasate în contul comenzilor de la clienți	-	-	-	-
Împrumuturi din emisiuni de oblig.	-	-	-	-
Sume datorate instituțiilor de credit	-	-	-	-
Efecte de comerț de plătit	-	-	-	-
Sume datoarte privind interesele de participare	-	-	-	-
Alte datorii, inclusiv datorii fiscale și datorii pentru asig. sociale	106.008	106.008	-	-
TOTAL	303.508	303.508	-	-

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN



ECONOMIST,
IHORA DANIELA

NOTA 4. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

Bazele întocmirii situațiilor financiare

Situațiile financiare ale SOCIETĂȚII VIROLA-INDEPENDENȚA S.A. SIBIU aferente exercițiului încheiat la 31.12.2023 sunt întocmite în conformitate cu Legea nr.82/ 1991, Legea contabilității, modificată și completată și cu Reglementările contabile conforme cu directivele europene aprobate prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr.1802/2014.

Prezentele reglementări transpun parțial prevederile Directivei 2013/34/UE a Parlamentului European și a Consiliului privind situațiile financiare anuale, situațiile financiare consolidate și rapoartele conexe ale anumitor tipuri de întreprinderi, de modificare a Directivei 2006/43/CE a Parlamentului European și a Consiliului și de abrogare a Directivelor 78/660/CEE și 83/349/CEE ale Consiliului, publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene nr. L 182 din data de 29 iunie 2013.

Evaluarea posturilor cuprinse în situațiile financiare ale societății s-a efectuat în acord cu principiile contabile generale acceptate: principiul continuității activității, principiul permanenței metodelor, principiul prudenței, principiul independenței exercițiului, principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv, principiul intangibilității, principiul noncompensării, principiul prevalenței economicului asupra juridicului, principiul pragului de semnificație.

Nu există abateri de la principiile și tratamentele contabile de bază. Un activ, respectiv o datorie, este recunoscută atunci când:

- este posibil ca aceasta să aducă societății beneficii economice viitoare, respectiv să genereze ieșirea acestora.
- costul său să fie evaluat în mod credibil.

Societatea a utilizat raționamentul profesional pentru a evalua nivelul sub care un element nu trebuie să fie prezentat în bilanț, ci trecut în contul de profit și pierdere. De asemenea, raționamentul profesional a fost utilizat și la luarea deciziei referitoare la necesitatea înregistrării activelor în categorii separate sau într-o singură categorie comună.

Pentru evaluarea elementelor din bilanț s-au utilizat următoarele reguli:

a. La data intrării în patrimoniu bunurile se evaluează și se înregistrează în contabilitate la valoarea de intrare, denumită valoare contabilă, care se stabilește astfel:

- bunurile reprezentând aport la capitalul social, la valoarea de aport stabilită în urma evaluării efectuate potrivit legii, în funcție de prețul pieței, utilitatea, starea și amplasarea acestora;
- bunurile procurate cu titlu oneros, la valoarea de achiziție, denumită cost de achiziție;
- bunurile produse în unitatea patrimonială, la costul de producție.

Costul de achiziție al unui bun este egal cu prețul de cumpărare, taxele nerecuperabile, de transport – aprovizionare și alte cheltuieli accesorii necesare pentru punerea în stare de utilitate sau intrarea în gestiune a bunului respectiv.

Costul de producție al unui bun cuprinde: costul de achiziție al materiilor prime și consumabile, celelalte cheltuieli directe de producție, precum și cota cheltuielilor indirecte de producție alocate în mod rațional ca fiind legate de fabricarea acestuia.

Cheltuielile generale de administrație și cele financiare nu se includ în costurile de producție.

Cheltuielile de desfacere nu se includ în costul de producție al unui bun.

b. Evaluarea elementelor patrimoniale cu ocazia inventarierii se face la valoarea actuală a fiecărui element, denumită și valoare de inventar stabilită în funcție de utilitatea bunului, starea acestuia și prețul pieței.

c. La încheierea exercițiului elementele patrimoniale se evaluează și se reflectă în bilanțul contabil la valoarea de intrare în patrimoniu, respectiv valoarea contabilă pusă de acord cu rezultatele inventarierii, efectuându-se corecțiile ce se impun.

IMOBILIZĂRI NECORPORALE

(1) COST

(i) Cheltuieli de constituire

Cheltuielile de constituire sunt cheltuieli ocazionate de înființarea societății.

Aceste cheltuieli sunt recunoscute la cost de achiziție.

Imobilizările necorporale nu sunt reevaluate.

(2) AMORTIZARE

(i) Cheltuieli de constituire

Cheltuielile de constituire sunt amortizate folosind metoda liniară pe o perioadă de 3 ani.

IMOBILIZĂRI CORPORALE

(1) COST/EVALUARE

Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la costul de achiziție.

Imobilizările corporale ale societății au fost reevaluate conform HG. 1553 / 2003.OMFP 1804/2014 prevede că reevaluarea imobilizărilor corporale se efectuează în vederea determinării juste a valorii acestora.

(2) AMORTIZARE

Amortizarea se calculează la valoarea analitică, utilizându-se metoda liniară de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor, după cum urmează:

<u>Activ</u>	<u>Ani</u>
Construcții	5-45
Instalații tehnice și mașini	3-20
Alte instalații, utilaje și mobilier	3-30

Terenurile nu se amortizează deoarece se consideră ca au o durată de viață indefinită.

CREANȚELE COMERCIALE

Creanțele comerciale sunt înregistrate la valoarea realizabilă anticipată. Provizionul pentru creanțele incerte sunt calculate ca diferență dintre valoarea facturată și valoarea recuperabilă.

NUMERAR ȘI ECHIVALENTE DE NUMERAR

Numerarul și echivalentul de numerar sunt evidențiate în bilanț la cost. Pentru situațiile fluxului de numerar, numerarul și echivalentele acestuia cuprind numerar în casă, conturi la bănci, investiții financiare pe termen scurt, net de descoperitul de cont. În bilanț, descoperitul de cont este prezentat în " Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de un an – sume datorate instituțiile de credit".

CAPITAL SOCIAL

Acțiunile ordinare sunt clasificate în capitalurile proprii.

DATORII

Datoriile sunt înregistrate la valoarea nominală care aproximează valoarea justă a sumelor ce urmează a fi plătite pentru bunurile sau serviciile primite.

IMPOZITARE

Societatea înregistrează impozitul pe profit curent pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației românești relevante.

RECUNOAȘTEREA VENITURILOR

Veniturile se referă la bunurile vândute și la serviciile furnizate.

Veniturile din vânzările de bunuri sunt recunoscute în momentul în care societatea a transferat cumpărătorului principalele riscuri și beneficii asociate deținerii bunurilor.

În aceste situații financiare, veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea brută. În bilanțul contabil, datoriile și creanțele de la aceiași parteneri sunt prezentate la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

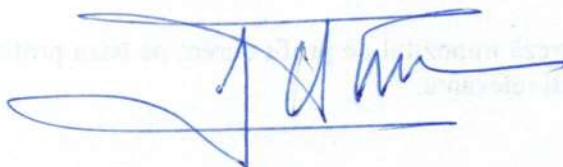
CIFRA DE AFACERI

Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate și de facturat, nete de TVA și rabaturi comerciale, pentru bunuri livrate sau servicii prestate terților.

CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Cheltuielile de exploatare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN



ECONOMIST,
IHORA DANIELA

NOTA 5. ACȚIUNI ȘI OBLIGAȚIUNI

a. Acțiuni

Structura acționariatului la 31.12.2023 se prezintă astfel:

	Număr de acțiuni	Suma	%
SIF Transilvania	74.307	185.767,50	53,6156
Georgescu Ioan	16.431	41.077,50	11,8557
Trestok Goup Limited	13.880	34.700,00	10,0150
Persoane Fizice	25.931	64.827,50	18,7103
Persoane Juridice	8.043	20.107,50	5,8034
Total	138.592	346.480,00	100,0000

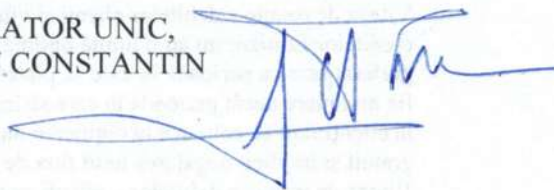
Valoarea capitalului social la 31.12.2023 este de 346.480 lei .

Toate acțiunile sunt comune, au fost subscrise și sunt plătite integral la 31.12.2023. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 2,5 RON pe acțiune.

b. Obligațiuni

Societatea nu are emise nici un fel de obligațiuni la 31.12.2023.

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN



ECONOMIST,
IHORA DANIELA

NOTA 6. PRINCIPALII INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

	INDICATOR	Realizat 2023	Realizat 2022
1.	Indicatori de lichiditate		
	1.1 Lichiditate curentă=		
	Active curente 166.814		
	= ----- = ----- = 0,55	0,55	3,47
	Datorii curente 303.508		
	Lichiditatea curentă reflectă măsura posibilității ca elementele patrimoniale curente să se transforme în lichidități, în vederea satisfacerii obligațiilor de plată exigibile. Orice valoare peste 2 este considerată adecvată.		
2.	Indicatori de activitate		
	2.1 Viteza de rotație a debitelor-clienți=		
	Sold mediu clienți		
	= ----- * 365 zile =		
	Cifra de afaceri		
	= ----- * 365 zile = -	-	- zile
	2.2 Viteza de rotație a creditelor furnizori=		
	Sold mediu furnizori		
	= ----- * 365 zile =		
	Achiziții de bunuri		
	99.657		
	= ----- * 365 = -	-	- zile

-pentru aproximarea achizițiilor de bunuri se utilizează Costul vânzării sau Cifra de afaceri

Viteza de rotație a debitelor clienți și viteza de rotație a creditelor furnizor nu au o limită optimă stabilită, însă, de preferat este ca perioada în care se plătesc obligațiile să fie mai mare decât perioada în care se încasează creanțele de la clienți, fapt ce conduce la obținerea unui credit comercial gratuit și implicit degajarea unui flux de numerar pozitiv.

Viteza de rotație a debitelor – clienți exprimă numărul de zile până la data la care debitorii își achită datoriile către societate și arată astfel eficacitatea societății în colectarea creanțelor sale. Creșterea numărului de zile poate implica probleme legate de controlul creditului acordat clienților. Viteza de rotație a creditelor – furnizori exprimă numărul de zile de creditare pe care îl obține societatea de la furnizorii săi.

INDICATOR	Realizat 2023	Realizat 2022
2.3 Viteza de rotație a activelor imobilizate = Cifra de afaceri		

= ----- =

Active imobilizate

-

= ----- =

9.847.805

- rotații

Viteza de rotație a activelor imobilizate evaluează eficiența managementului activelor imobilizate prin exprimarea cifrei de afaceri generate prin exploatarea acestora. O scădere a indicatorului

poate indica probleme legate de ocuparea capacităților de producție

ori probleme legate de producția realizată (rămasă pe stoc).

2.4 Viteza de rotație a activelor totale = Cifra de afaceri		
--	--	--

= ----- =

Active totale

-

= ----- =

10.014.619

- rotații

Viteza de rotație a activelor totale evaluează eficiența managementului activelor totale prin exprimarea valorii cifrei de afaceri generate de activele societății. O scădere a indicatorului

poate indica probleme legate de scăderea eficienței utilizării activelor societății.

3

Indicatori de profitabilitate

3.1 Rentabilitatea capitalului angajat = profitul înainte plății dobânzii și impozit profit		
--	--	--

Capital angajat

-

= ----- =

9.711.111

3.2 Marja brută de vânzări =		
------------------------------	--	--

Profitul brut din vânzări

= ----- *100 =

Cifra de afaceri

-

= ----- *100 =

-

	INDICATOR	Realizat 2023	Realizat 2022
4	Indicatorul privind rezultatul pe acțiune Rezultatul pe acțiune:profit net atribuit acțiunilor comune		

$$= \frac{\text{Profit net}}{\text{Nr. acțiuni}} = \frac{-}{138.592} = -$$

Rezultatul pe acțiune de bază este calculat prin împărțirea rezultatului net la numărul de acțiuni ordinare în circulație la sfârșitul anului.

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN



ECONOMIST,
IHORA DANIELA

NOTA 7. ALTE INFORMAȚII

a) Informații cu privire la prezentarea societății

Sediul social al SOCIETATEA VIROLA- INDEPENDENȚA S.A. este situat în localitatea Sibiu, Str. Rusciorului, Nr. 2.

Obiectul de activitate principală este închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Capitalul social de 346.480 lei este format dintr-un număr de 138.592 de acțiuni a câte 2,5 lei fiecare.

Totalul activului bilanțier la 31.12.2023 este de 10.014.619 lei .

b) Informații referitoare la impozitul pe microintreprinderi/profit

	Exercitiul financiar încheiat la 31.12.2022	Exercitiul financiar încheiat la 31.12.2023
Profitul brut	-	-
Venituri neimpozabile	-	-
Cheltuieli nedeductibile		
Elemente similare veniturilor	-	-
Profit impozabil pentru anul curent înainte de recuperarea pierderii		
Recuperare pierdere perioada anterioară	-	-
Profit imozabil		
Impozit pe profit datorat final	-	-

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN



ECONOMIST,
IHORA DANIELA

NOTA 8. CREANȚE COMERCIALE

	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
Creanțe comerciale:		
Clienți interni	-	-
Clienți externi	-	-
Provizion pentru clienți incerti	-	-
Avansuri prest.servicii,lucrări	90.000	-
Total	90.000	-

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN

ECONOMIST,
IHORA DANIELA

NOTA 9. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
Conturi curente la bănci și numerar caserie		
- în lei	254.533	71.774
- în monedă străină	-	-
Total	254.533	71.774

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN

ECONOMIST,
IHORA DANIELA

NOTA 10. DATORII COMERCIALE CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE UN AN

	Exercițiul financiar încheiat la	Exercițiul financiar încheiat la
--	----------------------------------	----------------------------------

	31.12.2022	31.12.2023
Furnizori interni:		
- de stocuri și servicii	1.814	197.500
- de imobilizări	-	-
Furnizori externi:		
- de stocuri și servicii	-	-
- de imobilizări	-	-
Total	1.814	197.500

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN

ECONOMIST,
IHORA DANIELA

NOTA 11. ALTE DATORII, INCLUSIV DATORII FISCALE
ȘI DATORII PENTRU ASIGURĂRILE SOCIALE CE TREBUIE
PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE UN AN

	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
Datorii în legătură cu personalul	4.785	585
Contribuția la asigurările sociale	1.187	1.187
Contribuția asiguratorie ptr.muncă	33	34
Impozit pe microintreprinderi	82	-
Taxa pe valoarea adăugată	-	-
Impozit pe salarii	221	221
Alte datorii față de bugetul local (penalități și majorări)	-	-
Alte datorii	-	-
Dividende de plată	103.981	103.981
Total	110.289	106.008

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN

ECONOMIST,
IHORA DANIELA

NOTA 12. CHELTUIELI CU MATERILE PRIME ȘI MATERIALELE CONSUMABILE

	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
--	--	--

Cheltuieli cu materii prime	-	-
Cheltuieli cu materiale consumabile	-	-
T o t a l	-	-

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN

ECONOMIST,
IHORA DANIELA

NOTA 13. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
Chelt.de întreținere și reparații	-	-
Chelt.cu primele de asigurare	1.408	666
Chelt.privind comisioane și onor.	-	-
Chelt.de protocol, reclamă și publ	-	1.714
Chelt.transp.bunuri, personal	-	-
Chelt.cu deplasări, detașări	-	962
Chelt.poștale, taxe comunicații	-	-
Chelt. cu serviciile bancare	604	1.015
Alte cheltuieli și servicii terți	17.219	356.745
T o t a l	19.231	361.102

CHELTUIELI CU REDEVENȚELE, LOCAȚIILE DE GESTIUNE ȘI CHIRIILE

	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
Cheltuieli cu chiriile	2.482	2.488

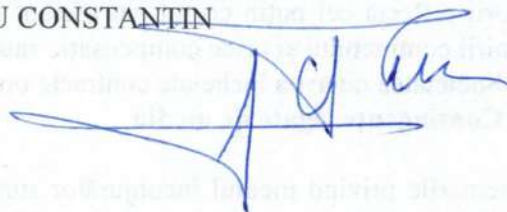
ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN

ECONOMIST,
IHORA DANIELA

NOTA 14. CHELTUIELI CU DESPĂGUBIRI, DONAȚII ȘI ACTIVELE CEDATE

	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
Cheltuieli cu cedarea activelor imobilizate	-	-
Amenzi și despăgubiri	-	-
Alte cheltuieli	-	-
Total	-	-

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN



ECONOMIST,
IHORA DANIELA

NOTA 15. CONTINGENTE

(a) **Acțiuni în instanță**

Societatea este obiectul unui număr de acțiuni în instanță rezultate în cursul normal al desfășurării activității. Conducerea societății consideră că aceste acțiuni nu vor avea un efect advers semnificativ asupra rezultatelor economice și a poziției financiare a societății.

(b) Impozitarea

Sistemul de impozitare din România este într-o fază de consolidare și armonizare cu legislația europeană. Totuși, încă există interpretări diferite ale legislației fiscale. În anumite situații, autoritățile fiscale pot trata în mod diferit anumite aspecte, procedând la calcularea unor impozite și taxe suplimentare și a dobânzilor (0,02% pe zi) și penalităților de întârziere aferente (0,01% pe zi). În România exercițiul fiscal rămâne deschis pentru verificare fiscală timp de 5 ani. Conducerea societății consideră că obligațiile fiscale incluse în aceste situații financiare sunt adecvate.

(c) Contracte oneroase

Un contract oneros este un contract în cadrul căruia costurile obligatorii pentru îndeplinirea obligațiilor contractuale depășesc beneficiile economice care urmează a fi obținute ca urmare a acestuia. Aceste costuri obligatorii reflectă cel puțin costul net aferent ieșirii din contract, care reprezintă minimum dintre costul îndeplinirii contractului și orice compensație sau penalități rezultate din neîndeplinirea acestuia.

Societatea nu avea încheiate contracte oneroase la data de 31 decembrie 2023.

(d) Contingențe legate de mediu

Reglementările privind mediul înconjurător sunt în dezvoltare în România, iar societatea nu a înregistrat nici un fel de obligații la 31 decembrie 2022 și 2023 pentru nici un fel de costuri anticipate, inclusiv onorarii juridice și de consultanță, studii ale locului, designul și implementarea unor planuri de remediere, privind elemente de mediu înconjurător. Conducerea societății nu consideră cheltuielile asociate cu eventuale probleme de mediu ca fiind semnificative.

(e) Asigurări încheiate

La sfârșitul anului 2023, societatea nu are încheiate polițe de asigurare pentru imobilizări corporale, produse și materii prime.

(f) Acorduri de garanții

La 31 decembrie 2023 societatea nu avea acorduri de garanții.

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN

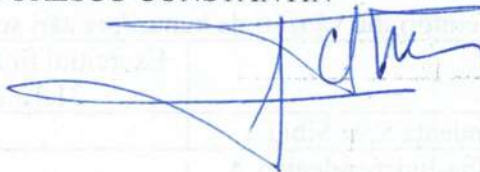
ECONOMIST,
IHORA DANIELA

NOTA 16. EVENIMENTE ULTERIOARE
DATEI BILANTULUI

a) **Inflația**

Rata oficială a inflației comunicată de Comisia Națională de Statistică a fost pentru perioada ianuarie-decembrie 2017 rata inflației a fost de 1,3 %, pentru perioada ianuarie-decembrie 2018 rata inflației a fost de 4,6 % , pentru perioada ianuarie-decembrie 2019 rata inflației a fost de 3,8% , pentru perioada ianuarie-decembrie 2020 rata inflației a fost de 2,6%, pentru perioada ianuarie-decembrie 2021 rata inflației a fost de 5,1%, pentru perioada ianuarie-decembrie 2022 rata inflației a fost de 13,8%, iar pentru perioada ianuarie-decembrie 2023 rata inflației a fost de 10,4%,

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN



ECONOMIST,
IHORA DANIELA

NOTA 17. TRANZACȚII CU PĂRȚI AFILIATE

a) Alte venituri din exploatare

	Exercițiul financiar încheiat la	Exercițiul financiar încheiat la
--	----------------------------------	----------------------------------

	31.12.2022	31.12.2023
Soc. Independența S.A. Sibiu	-	-

b) Solduri rezultate din vânzarea/cumpărarea de bunuri/servicii

-Solduri debitoare cu părți afiliate

	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
Soc. Independența S.A. Sibiu	-	-
Soc. Casa Albă-Independența S.A.	-	-

-Solduri creditoare cu părți afiliate

	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
Soc.Casa Alba-IndependențaS.A.	-	-
Soc. Independența S.A. Sibiu	738	-

c) Venituri din vânzări de bunuri/prestări servicii

	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
Soc. Independența S.A. Sibiu	-	-
Soc.Casa Alba-IndependențaS.A.	-	-

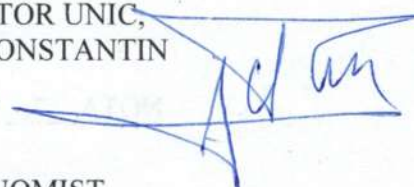
d) Cheltuieli cu chiriile

	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
Soc. Independența S.A. Sibiu	2.482	2.488

e) Venituri financiare

	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
Soc. Casa Alba-Independența S.A.	12.761	-

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN



ECONOMIST,
IHORA DANIELA

SOCIETATEA VIROLA-INDEPENDENȚA S.A.

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE LA 31.12.2023

	Variația 2023-2022	31.12.2023	31.12.202
Pierdere/profit net	-413.251	-413.251	
Amortizări și provizioane	-	-	
Creșterea/descrășterea numerarului din exploatare înainte de modificarea capitalului circulant	-413.251	-413.251	
- variația creanțelor	-39.087	95.040	134.127
- variația stocurilor	-	-	-
+ variația datoriilor comerciale și altor datorii	+191.405	303.508	112.103
Flux de numerar net generat de activități operaționale	-182.759	-204.783	-22.024
Flux de numerar din activitatea de investiții			
Investiții efectuate			
Flux de numerar net din activitatea de investiții			
Flux de numerar din activitatea de finanțare			
+ încasări credite			
Rambursări împrumut	-	-	-
Dividende plătite			
Flux de numerar net din activitatea de finanțare	-	-	-
- variația altor elemente de activ	-22.024	+9.847.805	+9.869.829
+ variația altor elemente de pasiv	-22.024	+10.124.362	+10.146.386
Fluxuri de numerar din alte activități	0	+276.557	+276.557
Flux de numerar total			
Modificarea numerarului	-182.759	-	-
Numerar la începutul perioadei	+218.047	254.533	36.486
Creșterea numerarului	-400.806	-182.759	+218.047
Numerar la sfârșitul perioadei	-182.759	71.774	254.533

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN



ECONOMIST,
IHOA DANIELA

SOCIETATEA VIROLA- INDEPENDENȚA S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU LA DATA DE 31.12.2023

Pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31.12.2023, situația modificărilor capitalului propriu se prezintă după cum urmează:

Elemente ale Capital. propriu	Sold la 01.01.22	Creșteri 2022	Reduceri 2022	Sold la 31.12.22	Sold la 01.01.23	Creșteri 2023	Reduceri 2023	Sold la 31.12.23
Capital social	346.480	-	-	346.480	346.480	-	-	346.480
Rezerve din reeval.	9.665.445	-	-	9.665.445	9.665.445	-	-	9.665.445
Rezerve legale	69.296	-	-	69.296	69.296	-	-	69.296
Alte rezerve	662	-	-	662	662	-	-	662
Rezult. reportat reprez. surp.din rezerve reev	240.222	-	-	240.222	240.222	-	-	240.222
Rezult. reportat profit nerepart. pierdere neacop								
- sold creditor								
- sold debitor	105.610	33.804		139.414	139.414	58.329		197.743
Rezult. exercițiu	-			-	-			-
- sold creditor	-	-		-	-	-		-
- sold debitor	33.804	71.110	46.585	58.329	58.329	413.251	58.329	413.251
Repart. profit	-	-	-	-	-	-	-	-
Total cap. pr.	10.182.691	-	-	10.124.362	10.124.362	-	-	9.711.111

Capitalul social al întreprinderii este integral subscris și vărsat. Acțiunile emise sunt acțiuni ordinare (la purtător).

Valoarea totală a capitalului social a ajuns la 346.480 lei fiind divizat în 138.592 acțiuni a câte 2,50 lei fiecare.

ADMINISTRATOR UNIC;
TEODORESCU CONSTANTIN

ECONOMIST,
IHORA DANIELA