

Anexa nr. 5 la

Situațiile financiare la 31.12.2020

**R A P O R T de gestiune al administratorilor
cu privire la situația economico-financiară pe anul 2020 a UNIVERS T S.A.**

1. Situația indicatorilor economico-financiarilor la 31.12.2020.

La întocmirea situațiilor financiare anuale au fost respectate prevederile reglementărilor contabile în vigoare, ale Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale OMFP 58/2021 - privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la data de 31.12.2020 la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice și pentru reglementarea unor aspecte contabile.

UNIVERS T S.A. desfășoară activități economice care constau în:

- Servicii de alimentație publică;
- Servicii hoteliere;
- Activități de agrement;
- Administrarea spațiilor din dotare;

UNIVERS T S.A. și-a desfășurat activitatea în cursul anului 2020 în condițiile speciale instituite prin restricțiile de ordin economic, social și administrativ impuse de autorități în urma declanșării pandemiei cu virusul SARS-CoV-2. În condițiile actuale, în conformitate cu prevederile HG 201/2020 unitatea noastră a fost selectată pentru asigurarea spațiului pentru carantină în vederea cazării persoanelor care intră pe teritoriul României din zonele afectate de COVID-19 stabilite prin ordin al ministrului sănătății.

În acest sens, s-au încheiat un contract cu DSP Cluj pentru asigurarea carantinei pe Hotelul Univers T și alte două Acorduri cadru cu UAT Județul Cluj având ca obiect prestarea serviciilor necesare pentru buna funcționare a locației de carantinare atât pentru Hotelul Univers T cât și pentru asigurarea hranei și materialelor și serviciilor necesare desfășurării activităților specifice pentru spațiul situat pe str. Nicolae Cristea nr.28, aparținând de Consiliul Județean Cluj.

De asemenea, în urma Ordonanței Militare nr. 1 din 17.03.2020, începând cu data de 18.03.2020 s-a suspendat activitatea de servire și consum al produselor alimentare și băuturilor alcoolice și nealcoolice, organizată de restaurante, hoteluri, cafenele sau alte localuri publice, în spațiile destinate acestui scop din interiorul sau exteriorul locației, situație care este în vigoare și la momentul actual, neexistând o dată previzibilă pentru anularea acestor dispoziții. Tot în baza acestor dispoziții, s-au suspendat activitățile sportive, ceea ce pentru unitatea noastră a însemnat nerealizarea veniturilor din închirieri.

În acest context, activitatea desfășurată în mare parte a anului 2020 s-a limitat la asigurarea cazării și hranei și prestarea serviciilor necesare pentru buna funcționare a locației de carantinare pentru persoanele aflate în carantină la Hotelul Univers T și în spațiul situat pe str. Nicolae Cristea nr.28. De asemenea, începând cu data de 1 iunie 2020 s-a deschis terasa restaurantului și s-a continuat activitatea de comercializare a produselor alimentare care nu presupune rămânerea clienților în spațiul restaurantului, prin sistemul de ridicare a produselor sau livrare la client, iar din data de 1 septembrie 2020 s-a deschis restaurantul, cu posibilitatea organizării activităților de alimentație publică și a evenimentelor private în condițiile impuse de autorități privind numărul de participanți, evidența participanților, distanțarea și asigurarea respectării măsurilor de igienă și dezinfecție, însă începând cu data de 12 octombrie 2020 s-a dispus suspendarea activității restaurantelor și a cafenelelor din interiorul hotelurilor, pensiunilor sau altor unități de cazare, fiind permisă servirea doar pentru clienții cazați.

În baza contractelor de carantină, în perioada de stare de urgență și alertă activitatea desfășurată s-a concretizat în felul următor:

- Prin contractul cu DSP Cluj s-au cazat la Hotelul Univers T un număr de 73 persoane, adică o serie pe perioada 23.03.2020 – 06.04.2020 și pentru care s-a emis factura de servicii pentru suma de 301.490 lei.
- Prin Acordul cadru cu UAT Județul Cluj pentru Hotelul Univers T, s-au cazat un număr de 103 persoane, în 6 serii decalate și/sau suprapuse de câte 14 zile, în perioada 20.04.2020 – 14.06.2020. Pentru serviciile descrise, s-au emis facturi către Consiliul Județean Cluj în valoare totală de 368.170 lei.
- Prin Acordul cadru cu UAT Județul Cluj pentru locația situată în Cluj-Napoca, str Nicolae Cristea nr.28 s-au asigurat masa și serviciile pentru un număr de 91 persoane, în 2 serii suprapuse de câte 14 zile, în perioada 26.03.2020 – 15.05.2020. Pentru serviciile descrise, s-au emis facturi către Consiliul Județean Cluj în valoare totală de 152.880 lei.

Activitatea descrisă mai sus a condus la înregistrarea următoarelor rezultate economico-financiare pentru anul 2020:

Indicator economic	Prevederi 2020	Realizări 2020	%
Venituri -Restaurant	1,097,000.00	1,109,702.78	101.16
Venituri-Hotel și săli de conferință	1,074,000.00	1,135,739.79	105.75
Venituri -Cota de asociere cu SC Iulius Mall Cluj SRL	3,317,000.00	3,317,810.97	100.02
Venituri din variatia stocurilor	473,000.00	469,308.87	99.22
Alte venituri din servicii prestate	313,400.00	315,993.17	100.83
Alte venituri din exploatare	161,230.00	252,522.18	156.62
Venituri financiare	7,900.00	9,808.09	124.15
Venituri preluate din decontul de asociere cu Iulius Mall și United Business Center		23,344,079.28	
Total venituri	6,443,530.00	29,954,965.13	464.88
I. Cheltuieli de exploatare, din care:	6,577,480.00	7,228,663.82	109.90

1. Cheltuieli materiale, din care	1,886,100.00	2,494,091.48	132.24
a) cheltuieli cu materiale consumabile	362,000.00	367,048.81	101.39
b) cheltuieli cu obiectele de inventar	3,000.00	586,071.00	19,535.70
c) cheltuieli cu costul marfii	475,800.00	469,309.00	98.64
d) cheltuieli cu utilitatile	157,000.00	190,694.00	121.46
e) cheltuieli cu alte servicii executate de terti	412,500.00	418,378.67	101.43
f) cheltuieli cu materia prima	475,800.00	462,590.00	97.22
2. Cheltuieli cu personalul	3,624,280.00	3,610,184.00	99.61
3. Cheltuieli cu amortizarile	785,000.00	792,474.91	100.95
4. Cheltuieli de protocol	7,500.00	6,183.06	-
5. Cheltuieli de reclama si publicitate	41,000.00	35,960.27	87.71
6. Cheltuieli cu impozite, taxe, etc	233,600.00	234,400.10	100.34
7. Alte cheltuieli de exploatare		55,370.00	-
II. Cheltuieli financiare	434,000.00	430,537.66	99.20
Cheltuieli preluate din decontul de asociere cu Iulius Mall și United Business Center		21,437,536.86	
Total cheltuieli	7,011,480.00	29,096,738.34	414.99
Rezultatul brut	- 567,950.00	858,226.79	251.11

Pentru corelarea rezultatelor din bilanța de verificare cu formularele de bilanț, precizăm că veniturile și cheltuielile se ajustează cu valorile înscrise în contul 781, cu analiticele lui, în sumă de 86.854 lei, așa cum este elaborat formularul de bilanț. Astfel, total venituri din BV 29.954.965 lei se diminuează cu suma de 86.854 lei, rezultând suma de 29.868.111 lei, înscrisă în bilanț la rd. 62. De asemenea, total cheltuieli din BV 28.923.027, fără valoarea impozitelor pe profit și specific, se diminuează cu 86.854 lei, rezultând suma de 29.009.881 lei, înscrisă în bilanț la rd. 63.

La nivelul veniturilor, ca urmare a preluării veniturilor din deconturile de asociere cu Iulius Mall Cluj SRL și United Business Center, acestea au fost depășite pe fiecare linie, veniturile totale realizate în valoare de 29,954,965 lei reprezentând 464,88% din cifrele prevăzute în buget.

Cheltuielile înregistrate, în sumă de 29.096.734 lei, care includ cheltuielile preluate din deconturile de asociere cu Iulius Mall Cluj SRL și United Business Center, sunt aferente veniturilor realizate în exercițiul financiar încheiat, și reprezintă 414,99 % din prevederile bugetare,

Menționăm că atât veniturile cât și cheltuielile au fost depășite ca urmare a preluării veniturilor, respectiv cheltuielilor din decontul de asociere cu Iulius Mall Cluj SRL.

Rezultatul brut realizat în anul 2020 în valoare de 858.227 lei, reprezintă 251,11% din prevederile din buget, procent realizat ca urmare a deconturilor preluate de la Iulius Mall Cluj SRL și United Business Center.

2. Patrimoniul societății. Contul de profit și pierdere, repartizarea profitului.

Elementele patrimoniului la 31.12.2020 comparativ cu anul precedent se prezintă astfel :

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
I. ACTIVUL (a+b+c)	149,365,235	149,951,380
a).Active fixe	140,373,144	141,844,653
1. Imobilizări necorporale	128,985	138,501
2. Terenuri	121,094,703	121,094,703
3. Imobilizări corporale	16,942,886	18,322,212
4. Amortizarea imobilizărilor	5,848,197	6,635,199
5. Investiții în curs de execuție	8,040,901	8,924,436
6. Imobilizări financiare	13,866	-
b).Active circulante	8,988,546	8,103,051
1. Stocuri	739,210	359,322
3. Creanțe comerciale	104,886	115,981
4. Creanțe fiscale	762,174	67,429
5. Creanțe din decontări cu asociații	5,122,693	

		2,184,349
6. Disponibilități bănești	2,209,382	5,325,613
7. Alte creanțe	50,201	50,357
c). Cheltuieli înregistrate în avans	3,545	3,676
II. PASIVUL (a+b+c+d)	149,365,235	149,951,380
a). Capitaluri proprii	140,540,043	138,480,355
1. Capital social	761,070	761,070
2. Rezerve legale	152,214	152,214
3. Rezerve pentru acțiuni proprii		
4. Alte rezerve	11,858,317	13,989,178
5. Rezerve din reevaluare	123,462,351	123,462,351
6. Profit nerepartizat perioada precedentă		
7. Profit curent	4,306,091	115,542
b). Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	97,408	82,455
c). Datorii	8,727,784	11,388,570
1. Comerciale	370,615	508,475
2. Financiare-credit bancar	6,528,941	6,542,221
3. Salariale	166,754	148,956
4. Sociale		
5. Față de buget	1,044,130	1,390,116
6. Față de asociați		2,153,046
7. Garanții materiale pentru gestiune	141,417	124,467
8.. Alți creditori		
9. Garanții de bună execuție	475,927	521,289
	-	-
d). Venituri înregistrate în avans	-	-

Referitor la profitul înregistrat, dividendele cuvenite Județului Cluj, în calitate de acționar unic, aferente exercițiului financiar 2020, în procent de 50% din profitul net sunt în cuantum de 57.771 lei.

Din analiza rezultatelor prin prisma resurselor consumate pentru obținerea lor, au reieșit următorii indicatori economico –financiari:

- Rata profitului brut = Profit brut/Cifra de afaceri* x 100 =
 $858.227/27.192.408 \times 100 = 3,16 \%$
- Cheltuielilor totale la 1.000 lei venituri totale = Cheltuieli totale/Venituri totale x 1.000 =
 $29.096.735/29.954.965 \times 1000 = 971,35$ lei

În cursul anului 2020, numărul mediu de personal angajat a fost de 46, iar productivitatea muncii raportată la veniturile obținute din activitatea de bază a societății a fost de 142.463 lei /angajat.

Referitor la dezvoltarea previzibilă a societății și a riscurilor la care este expusă, riscul major este dat de evoluția economică în contextul pandemiei SARS-COV2 și a măsurilor de prevenire și protecție instituite în domeniul HORECA. Din cauza acestui motiv, în perioada parcursă de la începutul anului și până la momentul raportării situațiilor financiare, societatea a continuat să înregistreze o diminuare a veniturilor realizate din activitatea de bază, raportat la anii anteriori, în procent de peste 70%.

În plus, precizăm că activitatea poate fi supusă unei amenințări fără impact semnificativ prin posibilele soluții nefavorabile în cazul unor procese aflate în derulare. Deasemenea, există un risc de neîcasare datorat caracterului activității societății și care se referă la probabilitatea ca unii clienți, în special persoane fizice, să nu-și achite obligațiile rezultate din serviciile de care au beneficiat.

Societatea deține un capital social de 761.070 lei, compus din 304.428 acțiuni nominative cu valoarea de 2,5 ron / acțiune. Acțiunile reprezintă 100% din capitalul social. Capitalul social este integral deținut de stat prin acționarul unic Consiliul Județean Cluj.

Societatea nu are înființate sucursale.

Societatea are în curs de derulare un credit de investiții contractat în anul 2014, în valoare de 8.703.753 lei din care s-a până la 31.12.2020 s-au tras sume în cuantum de 7.550.837 lei și s-a rambursat suma de 1.008.616 lei, soldul la 31.12.2020 fiind de 6.542.221 lei.

Având în vedere rezultatele economico financiare și situațiile prezentate, propunem în baza legislației în vigoare următoarele:

1. Aprobarea situațiilor financiare pe anul 2020 ale UNIVERS T S.A. care cuprind: bilanțul, contul de profit și pierdere, date informative, situația activelor imobilizate, note explicative la situațiile financiare, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie la data de 31.12.2020.
2. Repartizarea profitului net în valoare de 115.542 lei după cum urmează:
 - Dividende cuvenite Județului Cluj - 57.771 lei
 - Surse proprii de finanțare - 57.771 lei

**Președinte al Consiliului de Administrație
Vaman Daniel**