

**Anexa nr. 5 la**

**Situațiile financiare la 31.12.2022**

**R A P O R T al Consiliului de Administrație  
cu privire la Situațiile Financiare ale UNIVERS T S.A. la 31.12.2022**

**1. Situația indicatorilor economico-financiari la 31.12.2022.**

La întocmirea situațiilor financiare anuale au fost respectate prevederile reglementărilor contabile in 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 4268/2022 - privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la data de 31.12.2022 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 2022 în condiții relativ normale, fără perturbări semnificative, având în prim-planul obiectivelor eforturile de revenire la volumul de activitate din 2019 și controlul cheltuielilor pe fondul crizei macroeconomice.

Activitatea descrisă mai sus a condus la înregistrarea următoarelor rezultate economico-financiare pentru anul 2022:

Indicator economic	Prevederi An 2022	Realizări An 2022	%
Venituri -Restaurant	2,590,000.00	2,843,952.18	109.81
Venituri-Hotel și săli de conferință	2,400,000.00	2,709,561.02	112.90
Venituri -Cota de asociere cu Iulius Mall Cluj SRL și United Business Center	3,529,000.00	3,533,189.36	100.12
Venituri din variatia stocurilor	1,063,000.00	1,148,660.18	108.06
Subvenții	513,981.00	513,981.00	100.00
Alte venituri din exploatare	408,800.00	726,266.81	177.66
Venituri financiare	21,200.00	34,933.24	164.78
Venituri preluate din decontul de asociere cu Iulius Mall și United Business Center		42,475,087.63	
<b>Total venituri</b>	<b>10,525,981.00</b>	<b>53,985,631.42</b>	<b>512.88</b>
I. Cheltuieli de exploatare, din care:	10,166,890.00	10,519,030.16	103.46
1. Cheltuieli materiale, din care	4,027,500.00	4,192,576.11	104.10
a) cheltuieli cu materiale consumabile	705,000.00	683,099.79	96.89
b) cheltuieli cu obiectele de inventar	248,000.00	269,407.53	108.63
c) cheltuieli cu costul marfii	1,043,000.00	1,148,660.18	110.13
d) cheltuieli cu utilitatile	471,500.00	381,720.62	80.96
e) cheltuieli cu alte servicii executate de terti	510,000.00	576,909.84	113.12
f) cheltuieli cu materia prima	1,050,000.00	1,132,778.15	107.88
2. Cheltuieli cu personalul	4,593,950.00	4,618,490.00	100.53
3. Cheltuieli cu amortizarile	1,195,940.00	1,195,946.54	100.00
4. Cheltuieli de protocol	5,000.00	5,534.33	110.69
5. Cheltuieli de reclama si publicitate	86,000.00	65,133.69	75.74
6. Cheltuieli cu impozite, taxe, etc	257,100.00	262,201.95	101.98
7. Alte cheltuieli de exploatare	1,400.00	179,147.54	12,796.25
II. Cheltuieli financiare	453,640.00	460,646.22	101.54
Cheltuieli preluate din decontul de asociere cu Iulius Mall și United Business Center		34,597,039.62	
<b>Total cheltuieli</b>	<b>10,620,530.00</b>	<b>45,576,716.00</b>	<b>429.14</b>
<b>Rezultatul brut-</b>	<b>- 94,549.00</b>	<b>8,408,915.42</b>	<b>8,993.71</b>

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 446.839 lei, așa cum este elaborat formularul de bilanț. Astfel total venituri din BV 53,985,631 lei se diminuează cu suma de 446,839 lei, rezultând suma de 53,538,792 lei, înscrisă în bilanț la rd. 63. De asemenea, total cheltuieli din BV 47,378,475 lei, fără valoarea impozitelor pe profit și specific (1,724,955 + 76,804), adică 45,576,716 lei se diminuează cu 446,839 lei, rezultând suma de 45,129,877 lei, înscrisă în bilanț la rd. 64.

La nivelul veniturilor, acestea au fost depășite pe fiecare linie, atât din activitatea de bază a societății, cât și ca urmare a preluării veniturilor din deconturile de asociere cu Iulius Mall Cluj SRL și United Business Center, veniturile totale realizate în valoare de 53,985,631.42 lei reprezentând 512,88% din cifrele prevăzute în buget.

Cheltuielile înregistrate, în sumă de 45,576,716.00 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 429,14 % din prevederile bugetare,

Rezultatul brut realizat în anul 2022 este în valoare de 8,408,915.42 lei, iar profitul net la 31.12.2022 este de 6.607.156 lei. Impozitul specific datorat este în sumă de 76,804 lei, iar cel pe profit este în sumă de 1,724,955 lei.

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

Elementele patrimoniului la 31.12.2022 comparativ cu anul precedent se prezintă astfel :

	<u>2021</u>	<u>2022</u>
<b>L. ACTIVUL (a+b+c)</b>	<b>151,659,094</b>	<b>154,528,390</b>
a).Active fixe	142,808,822	143,494,893
1. Imobilizări necorporale	140,293	142,102
2. Terenuri	121,094,703	121,094,703
3. Imobilizări corporale	17,682,618	20,748,542
4. Amortizarea imobilizărilor	7,593,093	8,759,515
5. Investiții în curs de execuție	11,484,301	10,269,061

6. Imobilizări financiare	-	-
<b>b). Active circulante</b>	<b>8,844,173</b>	<b>11,030,630</b>
1. Stocuri	59,495	144,785
3. Creanțe comerciale	133,084	208,719
4. Creanțe fiscale	135,432	43,004
5. Creanțe din decontări cu asociații	6,940,311	8,172,850
6. Disponibilități bănești	1,525,688	2,411,173
7. Alte creanțe	50,163	50,099
<b>c). Cheltuieli înregistrate în avans</b>	<b>6,099</b>	<b>2,867</b>
<b>II. PASIVUL (a+b+c+d)</b>	<b>151,659,094</b>	<b>154,528,390</b>
<b>a). Capitaluri proprii</b>	<b>143,471,041</b>	<b>147,553,968</b>
1. Capital social	761,070	761,070
2. Rezerve legale	152,214	152,214
3. Rezerve pentru acțiuni proprii	-	-
4. Alte rezerve	14,046,949	16,571,177
5. Rezerve din reevaluare	123,462,351	123,462,351
6. Profit nerepartizat perioada precedentă	-	-
7. Profit curent	5,048,457	6,607,156
<b>b). Provizioane pentru riscuri și cheltuieli</b>	<b>291,620</b>	<b>196,650</b>
<b>c). Datorii</b>	<b>7,655,531</b>	<b>6,777,772</b>
1. Comerciale	389,205	166,486
2. Financiare-credit bancar	5,481,321	4,420,420
3. Salariale	159,623	214,597
4. Sociale	-	-
5. Față de buget	1,191,263	1,502,759
6. Față de asociați	-	-
7. Garanții materiale pentru gestiune	122,568	165,876
8. Alți creditori		
9. Garanții de bună execuție	311,551	307,634
<b>d). Venituri înregistrate în avans</b>	<b>240,902</b>	<b>-</b>

Referitor la profitul înregistrat, dividendele convenite Județului Cluj, în calitate de acționar unic, aferente exercițiului financiar 2022, în procent de 50% din profitul net sunt în cuantum de 3.303.578 lei.

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

- Rata profitului net = Profit net/Cifra de afaceri\* x 100 =  
 $6.607.156 / 46.476.337 \times 100 = 14,21 \%$
- Cheltuielilor totale la 1.000 lei venituri totale = Cheltuieli totale/Venituri totale x 1.000 =  
 $45.129.877 / 53.538.792 \times 1000 = 842,94$  lei

În cursul anului 2022 numărul mediu de personal angajat a fost de 49, iar productivitatea muncii raportată la veniturile obținute din activitatea de bază a societății a fost de 228.594 lei/angajat, față de 182.786 lei /angajat productivitate realizată în 2021.

În luna noiembrie a anului 2021, societatea a mai obținut finanțare și în cadrul măsurii de sprijin pentru agenții economici care operează în ramura HORECA, drept compensație pentru scăderea activității în anul 2020 față de anul 2019. Valoarea fondurilor reprezintă 20% din scăderea cifrei de afaceri în anul 2020 față de 2019, valoarea finanțării obținute fiind de 513.981 lei. Suma se regăsește în formularul de situații financiare F20 rd.12.

Referitor la dezvoltarea previzibilă a societății și a riscurilor la care este expusă, riscul major este dat de evoluția economică în contextul crizei macroeconomice. 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 soldul de rambursat la 31.12.2022 este de 4.420.420 lei.

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

1. Aprobarea situațiilor financiare pe anul 2022 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 31.12.2022.
2. Repartizarea profitului net în valoare de 6.607.156 lei după cum urmează:
  - Dividende cuvenite Județului Cluj - 3.303.578 lei
  - Surse proprii de finanțare - 3.303.578 lei

**Președinte al Consiliului de Administrație  
Iancu Dănuț**