



Univers T S.A. Str. Al. V. Voevod, Nr. 53-55, Cluj-Napoca, 400436, Romania
Tel.: +40-(0)264-41.41.61, Fax: +40-(0)264-41.41.58, Mob.: +40-(0)734-77.11.77
E-mail: rezervari@univers.t.ro, Web: www.univers.t.ro

Anexa nr. 5 la
Situațiile financiare la 31.12.2023

R A P O R T al Consiliului de Administrație
cu privire la Situațiile Financiare ale UNIVERS T S.A. la 31.12.2023

1. Situația indicatorilor economico-financiari la 31.12.2023.

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 5394/2023 - privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la data de 31.12.2023 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 2023 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 2023:

Indicator economic	Prevederi An 2023	Realizări An 2023	%
Venituri -Restaurant	3,850,000.00	3,262,707.88	84.75
Venituri-Hotel și săli de conferință	3,750,000.00	3,597,122.18	95.92
Venituri -Cota de asociere cu Iulius Mall Cluj SRL și United Business Center	4,400,000.00	3,874,455.12	88.06
Venituri din variatia stocurilor	1,300,000.00	1,238,601.96	95.28
Alte venituri din exploatare	289,000.00	789,065.74	273.03
Venituri financiare	33,000.00	115,239.30	349.21
Venituri preluate din decontul de asociere cu Iulius Mall și United Business Center		41,693,723.36	
Total venituri	13,622,000.00	54,570,915.54	400.61
I. Cheltuieli de exploatare, din care:	12,649,130.00	12,364,509.65	97.75
1. Cheltuieli materiale, din care	4,605,050.00	4,565,610.83	99.14
a) cheltuieli cu materiale consumabile	740,000.00	691,627.32	93.46
b) cheltuieli cu obiectele de inventar	250,000.00	240,956.64	96.38
c) cheltuieli cu costul marfii	1,300,000.00	1,238,601.96	95.28
d) cheltuieli cu utilitatile	453,200.00	478,090.31	105.49
e) cheltuieli cu alte servicii executate de terti	561,850.00	726,095.70	129.23
f) cheltuieli cu materia prima	1,300,000.00	1,190,238.90	91.56
2. Cheltuieli cu personalul	5,755,080.00	5,437,342.84	94.48
3. Cheltuieli cu amortizarile	1,877,000.00	1,812,178.61	96.55
4. Cheltuieli de protocol	10,000.00	10,002.76	100.03
5. Cheltuieli de reclama si publicitate	100,000.00	73,866.02	73.87
6. Cheltuieli cu impozite, taxe, etc	300,000.00	242,482.77	80.83
7. Alte cheltuieli de exploatare	2,000.00	223,025.82	11,151.29
II. Cheltuieli financiare	461,500.00	386,793.26	83.81
Cheltuieli preluate din decontul de asociere cu Iulius Mall și United Business Center		33,639,506.70	
Total cheltuieli	13,110,630.00	46,390,809.61	353.84
Rezultatul brut	511,370.00	8,180,105.89	1,599.65
IMPOZIT	81,819.20	1,328,976.00	1,624.28
Rezultatul net	429,550.80	6,851,129.89	1,594.95

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 335.164 lei, așa cum este elaborat formularul de bilanț. Astfel total venituri din BV 54.570.915 lei se diminuează cu suma de 335.164 lei, rezultând suma de 54.235.751 lei, înscrisă în bilanț, F20 la rd.63. De asemenea, total cheltuieli din BV 47.719.785 lei, fără valoarea impozitului pe profit (1.328.976 lei), adică 46.390.809 lei se diminuează cu 335.164 lei, rezultând suma de 46.055.645 lei, înscrisă în bilanț, F20 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 54.570.915 lei reprezentând 400,61% din cifrele prevăzute în buget.

Cheltuielile înregistrate, în sumă de 46.390.809 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 353,84 % din prevederile bugetare,

Rezultatul brut realizat în anul 2023 este în valoare de 8.180.106 lei, iar profitul net la 31.12.2023 este de 6.851.130 lei. Impozitul pe profit este în sumă de 1.328.976 lei.

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

Elementele patrimoniului la 31.12.2023 comparativ cu anul precedent se prezintă astfel :

	2022	2023
I. ACTIVUL (a+b+c)	154,528,390	156,830,515
a).Active fixe	143,494,893	145,325,044
1. Imobilizări necorporale	142,102	153,813
2. Terenuri	121,094,703	121,119,338
3. Imobilizări corporale	20,748,542	31,532,652
4. Amortizarea imobilizărilor	8,759,515	10,462,960
5. Investiții în curs de execuție	10,269,061	2,982,201
6. Imobilizări financiare	0	0
b).Active circulante	11,030,630	11,500,450
1. Stocuri	144,785	66,617
3. Creanțe comerciale	208,719	231,806
4. Creanțe fiscale	43,004	141,206
5. Creanțe din decontări cu asociații	8,172,850	8,378,513

6. Disponibilități bănești	2,411,173	2,629,486
7. Alte creanțe	50,099	52822
c). Cheltuieli înregistrate în avans	2,867	5,021
II. PASIVUL (a+b+c+d)	154,528,390	156,830,515
a). Capitaluri proprii	147,553,968	151,103,577
1. Capital social	761,070	761,070
2. Rezerve legale	152,214	152,214
3. Rezerve pentru acțiuni proprii	0	0
4. Alte rezerve	16,571,177	19,874,756
5. Rezerve din reevaluare	123,462,351	123,462,351
6. Profit nerepartizat perioada precedentă	0	0
7. Profit curent	6,607,156	6,851,130
b). Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	196,650	173,781
c). Datorii	6,777,772	5,555,213
1. Comerciale	166,486	844,147
2. Financiare-credit bancar	4,420,420	2,345,189
3. Salariale	214,597	279,480
4. Sociale	0	
5. Față de buget	1,502,759	1,503,190
6. Față de asociați	0	-
7. Garanții materiale pentru gestiune	165,876	204,831
8. Alți creditori		
9. Garanții de bună execuție	307,634	378,376
d). Venituri înregistrate în avans	0	0

Referitor la profitul înregistrat, dividendele cuvenite Județului Cluj, în calitate de acționar unic, aferente exercițiului financiar 2023, în procent de 50% din profitul net sunt în quantum de 3.425.565 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 =
6.851.130 / 51.510.245 x 100 = 13,30 %

- Cheltuieli totale la 1.000 lei venituri totale = Cheltuieli totale/Venituri totale x 1.000 =
46.055.645 / 54.235.751 x 1000 = 849,18 lei

În cursul anului 2023 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 262.800 lei/angajat, față de 228.594 lei /angajat productivitate realizată în anul 2022.

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 31.12.2023 este de 2.345.189 lei. Precizăm că în luna mai anul 2023, Univers T S.A. a rambursat anticipat suma de 1.000.000 lei, fapt ce a adus economii la capitolul cheltuieli cu dobânzile plătite pentru creditele pentru investiții.

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

1. Aprobarea situațiilor financiare pe anul 2023 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 31.12.2023.

2. Repartizarea profitului net în valoare de 6.851.130 lei după cum urmează:

- | | |
|---|-----------------|
| - Dividende cuvenite Județului Cluj | - 3.425.565 lei |
| - participarea salariaților la profit în limita a 10% din profitul net, conform sumelor prevăzute prin Bugetul de Venituri și Cheltuieli pe anul 2023 | - 16.422 lei |
| - Surse proprii de finanțare | - 3.409.143 lei |

Președinte al Consiliului de Administrație
Iancu Dănuț

