

**Anexa nr. 5 la
Situatiile financiare la 31.12.2024**

**R A P O R T al Consiliului de Administratie
cu privire la Situatiile Financiare ale UNIVERS T S.A. la 31.12.2024**

1. Situatia indicatorilor economico-financiari la 31.12.2024.

La întocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile reglementărilor contabile in vigoare, ale Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările si completările ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale și situatiile financiare anuale consolidate, cu modificările si completările ulterioare, precum si ale OMFP 107/2025 - privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situatiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la data de 31.12.2024 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 2024 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 2024:

		INDICATORI	Nr. rd.	An 2024		Realizat conf date bilant 31.12.2024	%
				Aprobat conform Hotărârii C.A.	Realizat / execuție bugetară din activitatea curentă		6 = 5a/4 *100
0	1			2	3	4	5
I.		VENITURI TOTALE (Rd.2+Rd.22)	1	14,244.00	12,862.68	57,842.97	406.09
	1	Venituri totale din exploatare (Rd.2=Rd.3+Rd.8+Rd.9+Rd.12 +Rd.13+Rd.14), din care:	2	14,104.00	12,734.08	56,337.40	399.44
	a)	din producția vândută (Rd.3=Rd.4+Rd.5+Rd.6+Rd.7), din care:	3	8,675.00	8,256.18	34,850.28	401.73
		a1) din vânzarea produselor	4	0.00	0.00	0.00	0.00
		a2) din servicii prestate	5	4,450.00	3,972.36	3,972.35	89.27
		a3) din redevențe și chirii	6	4,225.00	4,283.82	30,877.93	730.84
		a4) alte venituri	7	0.00	0.00	0.00	0.00
	b)	din vânzarea mărfurilor	8	3,938.00	3,019.61	3,019.61	76.68
	c)	din subvenții și transferuri de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (Rd.9=Rd.10+Rd.11), din care:	9	0.00	0.00	0.00	0.00
		c1 subvenții, cf. prevederilor legale în vigoare	10	0.00	0.00	0.00	0.00
		c2 transferuri, cf. prevederilor legale în vigoare	11	0.00	0.00	0.00	0.00
	d)	din producția de imobilizări	12	0.00	0.00	0.00	0.00
	e)	venituri aferente costului producției în curs de execuție	13	1,400.00	1,120.76	1,149.96	82.14
	f)	alte venituri din exploatare (Rd.15+Rd.16+Rd.19+Rd.20+Rd.21), din care:	14	91.00	337.53	17,317.55	19,030.27
		f1) din amenzi și penalități	15	0.00	0.00	0.00	0.00
		f2) din vânzarea activelor și alte operații de capital (Rd.16=Rd.17+Rd.18), din care:	16	0.00	0.00	0.00	0.00
		- active corporale	17	0.00	0.00	0.00	0.00
		- active necorporale	18	0.00	0.00	0.00	0.00
	f3)	din subvenții pentru investiții	19	0.00	0.00	0.00	0.00
	f4)	din valorificarea certificatelor CO2	20	0.00	0.00	0.00	0.00

		f5)	alte venituri	21	91.00	337.53	17,317.55	19,030.27
2		Venituri financiare (Rd.22=Rd.23+Rd.24+Rd.25+ Rd.26+Rd.27), din care:		22	140.00	128.60	1,505.57	1,075.41
	a)	din imobilizări financiare		23	0.00	0.00	0.00	0.00
	b)	din investiții financiare		24	0.00	0.00	0.00	0.00
	c)	din diferențe de curs		25	0.10	0.06	507.28	0.00
	d)	din dobânzi		26	100.00	92.97	98.89	98.89
	e)	alte venituri financiare		27	39.90	35.57	899.40	0.00
II	CHELTUIELI TOTALE (Rd.28=Rd.29+Rd.130)			28	13,955.74	12,553.38	47,809.88	342.58
1	Cheltuieli de exploatare (Rd.29=Rd.30+Rd.78+Rd.85+Rd.113), din care:			29	13,570.74	12,460.93	41,320.04	304.48
	A. Cheltuieli cu bunuri si servicii (Rd.30=Rd.31+Rd.39+Rd.45), din care:			30	5,148.80	4,202.99	26,143.32	507.76
	A1	Cheltuieli privind stocurile (Rd.31=Rd.32+Rd.33+Rd.36+ Rd.37+Rd.38), din care:		31	4,257.80	3,368.62	8,616.73	202.38
	a)	cheltuieli cu materiile prime		32	1,400.00	1,053.81	1,053.81	75.27
	b)	cheltuieli cu materialele consumabile, din care:		33	756.80	640.31	640.31	84.61
		b1)	cheltuieli cu piesele de schimb	34	52.00	55.09	55.09	105.94
		b2)	cheltuieli cu combustibili	35	486.80	386.40	386.40	79.38
	c)	cheltuieli privind materialele de natura obiectelor de inventar		36	150.00	91.87	91.87	61.25
	d)	cheltuieli privind energia și apa		37	551.00	461.87	5,709.98	1,036.29
	e)	cheltuieli privind mărfurile		38	1,400.00	1,120.76	1,120.76	80.05
	A2	Cheltuieli privind serviciile executate de terți (Rd.39=Rd.40+Rd.41+Rd.44), din care:		39	115.00	62.24	907.83	789.42
	a)	cheltuieli cu întreținerea și reparațiile		40	80.00	37.08	743.23	929.04
	b)	cheltuieli privind chiriile (Rd.41=Rd.42+Rd.43) din care:		41	0.00	0.00	14.52	0.00
		b1)	- către operatori cu capital integral/maooritar de stat	42	0.00	0.00	0.00	0.00
		b2)	- către operatori cu capital privat	43	0.00	0.00	14.52	0.00
	c)	prime de asigurare		44	35.00	25.16	150.08	428.80
	A3	Cheltuieli cu alte servicii executate de terți (Rd.45=Rd.46+Rd.47+Rd.49+ Rd.56+Rd.61+Rd.62+Rd.66+ Rd.67+Rd.68+Rd.77), din care:		45	776.00	772.13	16,618.76	2,141.59
	a)	cheltuieli cu colaboratorii		46	463.00	526.41	16,040.80	3,464.54
	b)	cheltuieli privind comisioanele și onorariul, din care:		47	60.00	60.07	108.25	180.42

sho

	b1)	cheltuieli privind consultanța juridică	48	60.00	60.07	108.25	180.42
c)		cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate (Rd.50+Rd.52), din care:	49	145.00	76.21	76.21	52.56
	c1)	cheltuieli de protocol, din care:	50	15.00	13.55	13.55	90.33
		- tichete cadou potrivit Legii nr.193/2006, cu modificările ulterioare	51	0.00	0.00	0.00	0.00
	c2)	cheltuieli de reclamă și publicitate, din care:	52	130.00	62.66	62.66	48.20
		- tichete cadou ptr. cheltuieli de reclamă și publicitate, potrivit Legii nr.193/2006, cu modificările ulterioare	53	0.00	0.00	0.00	0.00
		- tichete cadou ptr. campanii de marketing, studiul pieței, promovarea pe piețe existente sau noi, potrivit Legii nr.193/2006, cu modificările ulterioare	54	0.00	0.00	0.00	0.00
		- ch.de promovare a produselor	55	130.00	62.66	62.66	48.20
d)		Ch. cu sponsorizarea, potrivit O.U.G. nr. 2/2015 (Rd.56=Rd.57+Rd.58+Rd.60), din care:	56	0.00	0.00	0.00	0.00
	d1)	ch. de sponsorizare in domeniul medical și sănătate	57	0.00	0.00	0.00	0.00
	d2)	ch. de sponsorizare in domeniile educație, învățământ, social și sport, din care:	58	0.00	0.00	0.00	0.00
		- pentru cluburile sportive	59	0.00	0.00	0.00	0.00
	d3)	ch. de sponsorizare pentru alte acțiuni și activități	60	0.00	0.00	0.00	0.00
e)		cheltuieli cu transportul de bunuri și persoane	61	2.00	0.04	0.04	0.00
f)		cheltuieli de deplasare, detașare, transfer, din care:	62	2.00	0.00	0.00	0.00
		cheltuieli cu diurna (rd.63=Rd.64+Rd.65) din care:	63	2.00	0.00	0.00	0.00
		-interna	64	2.00	0.00	0.00	0.00
		-externa	65	0.00	0.00	0.00	0.00
g)		cheltuieli poștale și taxe de telecomunicații	66	36.00	30.06	30.09	83.58
h)		cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	67	45.00	64.15	348.18	773.73
i)		alte cheltuieli cu serviciile executate	68	23.00	15.19	15.19	66.04

	de terți, din care:					
i1)	cheltuieli de asigurare și pază	69	2.00	1.20	1.20	60.00
i2)	cheltuieli privind întreținerea și funcționarea tehnicii de calcul	70	13.00	12.80	12.80	98.46
i3)	cheltuieli cu pregătirea profesională	71	2.00	1.19	1.19	59.50
i4)	cheltuieli cu reevaluarea imobilizărilor corporale și necorporale, din care:	72	6.00	0.00	0.00	0.00
	-aferente bunurilor de natura domeniului public	73	0.00	0.00	0.00	0.00
i5)	cheltuieli cu prestațiile efectuate de filiale	74	0.00	0.00	0.00	0.00
i6)	cheltuieli privind recrutarea și plasarea personalului de conducere cf. Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011	75	0.00	0.00	0.00	0.00
i7)	cheltuieli cu anunțurile privind licitațiile și alte anunțuri	76	0.00	0.00	0.00	0.00
o)	alte cheltuieli	77	0.00	0.00	0.00	0.00
	B Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate (Rd.78=Rd.79+Rd.80+Rd.81+Rd.82+Rd.83+Rd.84), din care:	78	360.00	412.75	1,019.05	283.07
a)	ch. cu taxa pt.activitatea de exploatare a resurselor minerale	79	0.00	0.00	0.00	0.00
b)	ch. cu redevența pentru concesionarea bunurilor publice și resursele minerale	80	0.00	0.00	0.00	0.00
c)	ch. cu taxa de licență	81	0.00	0.00	0.00	0.00
d)	ch. cu taxa de autorizare	82	0.00	0.00	0.00	0.00
e)	ch. cu taxa de mediu	83	0.00	0.00	0.00	0.00
f)	cheltuieli cu alte taxe și impozite	84	360.00	412.75	1,019.05	283.07
	C. Cheltuieli cu personalul (Rd.85=Rd.86+Rd.99+Rd.103+ Rd. 112), din care:	85	6,147.94	5,862.48	5,868.32	95.45
C0	Cheltuieli de natură salarială (Rd.86=Rd.87+ Rd.91)	86	4,641.44	4,482.84	4,488.55	96.71
C1	Cheltuieli cu salariile (Rd.87=Rd.88+Rd.89+Rd.90), din care:	87	3,983.84	3,983.39	3,989.10	100.13
	a) salarii de bază	88	2,709.01	2,708.71	2,714.42	100.20
	b) sporuri, prime și alte bonificații	89	1,274.83	1,274.68	1,274.68	99.99

	aferente salariului de bază (conform CCM)					
	c) alte bonificații (conform CCM)	90	0.00	0.00	0.00	0.00
C2	Bonusuri (Rd.91=Rd.92+Rd.95+Rd.96+ Rd.97+ Rd.98), din care:	91	657.60	499.45	499.45	75.95
	a) cheltuieli sociale prevăzute la art. 25 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal*), cu modificările și completările ulterioare, din care:	92	135.00	134.28	134.28	99.47
	- tichete de creșă, cf. Legii nr. 193/2006, cu modificările ulterioare;	93	0.00		0.00	0.00
	- tichete cadou pentru cheltuieli sociale potrivit Legii nr. 193/2006, cu modificările ulterioare;	94	80.00	80.00	80.00	0.00
	b) tichete de masă;	95	441.00	291.59	291.59	66.12
	c) vouchere de vacanță;	96	81.60	73.58	73.58	90.17
	d) ch. privind participarea salariaților la profitul obținut în anul precedent	97	0.00	0.00	0.00	0.00
	e) alte cheltuieli conform CCM.	98	0.00	0.00	0.00	0.00
C3	Alte cheltuieli cu personalul (Rd.99=Rd.100+Rd.101 +Rd. 102), din care:	99	0.00	0.00	0.00	0.00
	a) ch. cu plățile compensatorii aferente disponibilizărilor de personal	100	0.00	0.00	0.00	0.00
	b) ch. cu drepturile salariale cuvenite în baza unor hotărâri oudecătorești	101	0.00	0.00	0.00	0.00
	c) cheltuieli de natură salarială aferente restructurării, privatizării, administrator special, alte comisii si comitete	102	0.00	0.00	0.00	0.00
C4	Cheltuieli aferente contractului de mandat si a altor organe de conducere si control, comisii si comitete (Rd.103=Rd.104+Rd.107+ Rd.110+ Rd.111), din care:	103	1,300.50	1,258.53	1,258.53	96.77
	a) pentru directori/directorat	104	941.50	936.29	936.29	99.45
	-componenta fixă	105	833.30	828.09	828.09	99.37
	-componenta variabilă	106	108.20	108.20	108.20	100.00
	b) pentru consiliul de administrație/consiliul de supraveghere, din care:	107	359.00	322.24	322.24	89.76
	-componenta fixă	108	287.20	265.83	265.83	92.56
	-componenta variabilă	109	71.80	56.41	56.41	0.00
	c) pentru cenzori	110	0.00	0.00	0.00	0.00
	d) pentru alte comisii și comitete constituite potrivit legii	111	0.00	0.00	0.00	0.00

C5	Cheltuieli cu contribuțiile datorate de angaator	112	206.00	121.11	121.24	58.85
D.	Alte cheltuieli de exploatare (Rd.113=Rd.114+Rd.117+Rd.118+Rd.119+Rd.120+Rd.121), din care:	113	1,914.00	1,982.71	8,289.35	433.09
a)	cheltuieli cu majorări și penalități (Rd.114=Rd.115+Rd.116), din care:	114	0.00	11.95	11.95	0.00
	- către bugetul general consolidat	115	0.00	10.00	10.00	0.00
	- către alți creditori	116	0.00	1.95	1.95	0.00
b)	cheltuieli privind activele imobilizate	117	0.00	0.00	0.00	0.00
c)	cheltuieli aferente transferurilor pentru plata personalului	118	0.00	0.00	0.00	0.00
d)	alte cheltuieli	119	4.00	1.76	624.10	0.00
e)	ch. cu amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale	120	1,910.00	2,063.34	7,758.48	406.20
f)	aoustări și deprecieri pentru pierdere de valoare și provizioane (Rd.121=Rd.122-Rd.125), din care:	121	0.00	94.34	-105.18	0.00
f1)	cheltuieli privind ajustările și provizioanele	122	0.00	79.44	140.99	0.00
f1.1)	-provizioane privind participarea la profit a salariaților	123	0.00	0.00	0.00	0.00
f1.2)	- provizioane in legatura cu contractul de mandat	124	0.00	0.00	0.00	0.00
f2)	venituri din provizioane și aoustări pentru deprecieri sau pierderi de valoare , din care:	125	0.00	173.78	246.17	0.00
f2.1)	din anularea provizioanelor (Rd.126=Rd.127+Rd. 128+Rd.129), din care:	126	0.00	173.78	246.17	0.00
	- din participarea salariaților la profit	127	0.00	0.00	0.00	0.00
	- din deprecierea imobilizărilor corporale și a activelor circulante	128	0.00	0.00	72.39	0.00
	- venituri din alte provizioane	129	0.00	173.78	173.78	0.00
2	Cheltuieli financiare (Rd.130=Rd.131+Rd.134+Rd. 137), din care:	130	385.00	92.45	6,489.84	1,685.67
a)	cheltuieli privind dobânzile, din care:	131	383.00	90.02	5,927.26	1,547.59
a1)	aferente creditelor pentru investiții	132	383.00	90.02	5,927.26	1,547.59
a2)	aferente creditelor pentru activitatea curentă	133	0.00	0.00	0.00	0.00
b)	cheltuieli din diferențe de curs valutar, din care:	134	0.00	0.00	559.87	0.00

he

		b1)	aferente creditelor pentru investiții	135	0.00	0.00	0.00	0.00
		b2)	aferente creditelor pentru activitatea curentă	136	0.00	0.00	0.00	0.00
		c)	alte cheltuieli financiare	137	2.00	2.43	2.71	135.50
III			REZULTATUL BRUT (profit/pierdere) (rd.138=Rd.1-Rd.28)	138	288.26	309.30	10,033.09	3,480.57
			venituri neimpozabile	139	0.00	0.00	0.00	0.00
			cheltuieli nedeductibile fiscal	140	46.12	50.48	1,697.32	3,680.10
IV			IMPOZIT PE PROFIT CURENT	141	46.12	50.48	1,687.32	3,658.42

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 246.169 lei, și în contul 754, în sumă de 2.303 lei, așa cum este elaborat formularul de bilanț. Astfel total venituri din Balanța de Verificare în valoare de 58.089.143 lei se diminuează cu suma de 248.472 lei, rezultând suma de 57.840.671 lei, înscrisă în bilanț, F20 la rd.62. De asemenea, total cheltuieli din Balanța de Verificare 49.743.370 lei, fără valoarea impozitului pe profit (1.687.316 lei), adică 48.056.054 lei se diminuează cu 248.472 lei, rezultând suma de 47.807.582 lei, înscrisă în bilanț, F20 la rd. 63.

Veniturile totale realizate în valoare de 57.842.974 lei, care includ veniturile preluate din deconturile de asociere cu Iulius Mall Cluj SRL și United Business Center, reprezintă 406,09% din cifrele prevăzute în buget.

Cheltuielile înregistrate, în sumă de 47.809.885 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 342,58 % din prevederile bugetare,

Rezultatul brut realizat în anul 2024 este în valoare de 10.033.089 lei, iar profitul net la 31.12.2024 este de 8.345.773 lei. Impozitul pe profit este în sumă de 1.687.316 lei.

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

Elementele patrimoniului la 31.12.2024 comparativ cu anul precedent se prezintă astfel :

	<u>2023</u>	<u>2024</u>
I. ACTIVUL (a+b+c)	156,830,515	159,067,783
a).Active fixe	145,325,044	144,374,067

1. Imobilizări necorporale	153,813	172,110
2. Terenuri	121,119,338	121,119,338
3. Imobilizări corporale	31,532,652	31,485,889
4. Amortizarea imobilizărilor	10,462,960	12,349,758
5. Investiții în curs de execuție	2,982,201	3,946,488
6. Imobilizări financiare	-	-
b). Active circulante	11,500,450	14,681,617
1. Stocuri	66,617	108,724
3. Creanțe comerciale	231,806	122,005
4. Creanțe fiscale	141,206	166,708
5. Creanțe din decontări cu asociații	8,378,513	10,055,790
6. Disponibilități bănești	2,629,486	3,422,743
7. Alte creanțe	52822	805647
c). Cheltuieli înregistrate în avans	5,021	12,099
II. PASIVUL (a+b+c+d)	156,830,515	159,067,783
a). Capitaluri proprii	151,101,521	155,980,310
1. Capital social	761,070	761,070
2. Rezerve legale	152,214	152,214
3. Rezerve pentru acțiuni proprii	0	0
4. Alte rezerve	19,874,756	23,258,902
5. Rezerve din reevaluare	123,462,351	123,462,351
6. Profit nerepartizat perioada precedentă	-	-
7. Profit curent	6,851,130	8,345,773
b). Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	173,781	79,437
c). Datorii	5,555,213	3,008,036
1. Comerciale	844,147	334,946
2. Financiare-credit bancar	2,345,189	-
3. Salariale	279,480	265,385
4. Sociale	-	-
5. Față de buget	1,503,190	1,902,341
6. Față de asociați	-	-
7. Garanții materiale pentru gestiune	204,831	133,265
8. Alți creditori	-	-
9. Garanții de bună execuție	378,376	372,099
d). Venituri înregistrate în avans	-	-

Referitor la profitul înregistrat, dividendele cuvenite Județului Cluj, în calitate de acționar unic, aferente exercițiului financiar 2024, în procent de 50% din profitul net sunt în cuantum de 4.172.887 lei.

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

- Rata profitului net = $\text{Profit net} / \text{Cifra de afaceri} * 100 = 8.345.773 / 54.713.981 * 100 = 15,25 \%$
- Cheltuieli totale la 1.000 lei venituri totale = $\text{Cheltuieli totale} / \text{Venituri totale} * 1.000 = 47.807.582 / 57.840.671 * 1000 = 826,54 \text{ lei}$

În cursul anului 2024 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 262.503 lei/angajat.

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 neîncasare 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 nu are credite contractate, cu precizarea că în luna iunie a anului 2024, Univers T S.A. a rambursat anticipat soldul creditului contractat în anul 2014; în sumă de 2.345.189 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 2024 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 31.12.2024.
2. Repartizarea profitului net în valoare de 8.345.773 lei după cum urmează:
 - Dividende cuvenite Județului Cluj - 4.172.887 lei
 - participarea salariaților la profit în limita a 10% din profitul net, conform sumelor prevăzute prin Bugetul de Venituri și Cheltuieli pe anul 2024 - 26.440 lei
 - Surse proprii de finanțare - 4.146.446 lei

Președinte al Consiliului de Administrație
Iancu Dănuț