

**Anexa nr. 5 la**

**Situațiile financiare la 31.12.2021**

**R A P O R T al Consiliului de Administrație  
cu privire la Situațiile Financiare ale UNIVERS T S.A. la 31.12.2021**

**1. Situația indicatorilor economico-financiari la 31.12.2021.**

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 85/2022 - privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la data de 31.12.2021 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 2021 în condițiile speciale instituite prin restricțiile de ordin economic, social și administrativ impuse de autorități în urma declanșării pandemiei cu virusul SARS-CoV-2, dar și de relaxare treptată a acestor restricții. Anul 2021 a început cu activitatea suspendată pentru restaurantele și cafenelele din interiorul hotelurilor, pensiunilor sau altor unități de cazare, fiind permisă servirea doar pentru clienții cazați, în condițiile impuse de autorități privind distanțarea și asigurarea respectării măsurilor de igienă și dezinfecție, activitatea de alimentație publică fiind drastic redusă. Începând cu data de 12 mai 2021 s-a deschis

restaurantul, cu posibilitatea organizării activităților de alimentație publică și a evenimentelor private în condițiile impuse de autorități privind numărul de participanți, adică 50% din capacitatea restaurantului, evidența participanților, distanțarea și asigurarea respectării măsurilor de igienă și dezinfecție. Ulterior, au fost reintroduse o serie de măsuri și restricții sanitare și sociale cu scopul de a diminua efectele pandemiei. S-au menținut limitările și condițiile impuse privind distanțarea, organizarea de evenimente cu limitarea capacității de ocupare a sălilor de restaurant și asigurarea respectării măsurilor de igienă și dezinfecție. iar mai apoi, s-a impus obligativitatea prezentării unui certificat verde pentru accesul în hotel. Pentru restaurant, a continuat activitatea de comercializare a produselor alimentare prin sistemul de ridicare a produselor sau livrare la client.

Activitatea descrisă mai sus a condus la înregistrarea următoarelor rezultate economico-financiare pentru anul 2021:

Indicator economic	Prevederi 2021	Realizări 2021	%
Venituri -Restaurant	1,020,000.00	1,298,830.00	127.34
Venituri-Hotel și săli de conferință	1,490,000.00	1,572,917.00	105.56
Venituri -Cota de asociere cu SC Iulius Mall Cluj SRL	3,494,000.00	3,529,054.00	101.00
Venituri din variatia stocurilor	250,000.00	525,143.00	210.06
Venituri din subvenții	450,530.00	935,949.00	207.74
Alte venituri din exploatare	47,020.00	276,012.00	587.01
Venituri financiare	8,000.00	87,471.00	1,093.39
Venituri preluate din decontul de asociere cu Iulius Mall și United Businee Center		30,417,238.00	
<b>Total venituri</b>	<b>6,759,550.00</b>	<b>38,642,614.00</b>	<b>571.67</b>
I. Cheltuieli de exploatare, din care:	6,305,750.00	8,026,965.00	127.30
1. Cheltuieli materiale, din care	1,623,370.00	2,742,629.00	168.95
a) cheltuieli cu materiale consumabile	355,000.00	363,202.00	102.31
b) cheltuieli cu obiectele de inventar	90,000.00	567,539.00	630.60

c) cheltuieli cu costul marfii	290,000.00	525,143.00	181.08
d) cheltuieli cu utilitățile	210,000.00	271,007.00	129.05
e) cheltuieli cu alte servicii executate de terți	388,370.00	484,248.00	124.69
f) cheltuieli cu materia primă	290,000.00	531,490.00	183.27
2. Cheltuieli cu personalul	3,609,400.00	3,629,010.00	100.54
3. Cheltuieli cu amortizările	795,600.00	963,380.00	121.09
4. Cheltuieli de protocol	6,500.00	5,294.00	-
5. Cheltuieli de reclama și publicitate	36,000.00	43,131.00	119.81
6. Cheltuieli cu impozite, taxe, etc	234,880.00	235,575.00	100.30
7. Alte cheltuieli de exploatare	-	407,946.00	-
II. Cheltuieli financiare	389,060.00	333,215.00	85.65
Cheltuieli preluate din decontul de asociere cu Iulius Mall și United Business Center		23,757,929.00	
<b>Total cheltuieli</b>	<b>6,694,810.00</b>	<b>32,118,109.00</b>	<b>479.75</b>
<b>Rezultatul brut</b>	<b>64,740.00</b>	<b>6,524,505.00</b>	<b>10,078.01</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 117.534 lei, așa cum este elaborat formularul de bilanț. Astfel, total venituri din BV 38.642.614 lei se diminuează cu suma de 117.534 lei, rezultând suma de 38.525.080 lei, înscrisă în bilanț la rd. 62. De asemenea, total cheltuieli din BV 33.594.157, diminuat cu valoarea impozitelor pe profit și specific de 1.476.048, se ajustează cu 117.534 lei, rezultând suma de 32.000.575 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 38.642.614 lei reprezentând 571,67% din cifrele prevăzute în buget.

Cheltuielile înregistrate, în sumă de 32.118.109 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 479,75 % 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 2021 este în valoare de 6.524.505 lei, nivel 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 31.12.2021 comparativ cu anul precedent se prezintă astfel :

	<u>2020</u>	<u>2021</u>
<b>I. ACTIVUL (a+b+c)</b>	<b>149,951,380</b>	<b>151,659,094</b>
<b>a).Active fixe</b>	141,844,653	142,808,822
1. Imobilizări necorporale	138,501	140,293
2. Terenuri	121,094,703	121,094,703
3. Imobilizări corporale	17,160,287	17,682,618
4. Amortizarea imobilizărilor	6,635,199	7,593,093
5. Investiții în curs de execuție	10,086,361	11,484,301
6. Imobilizări financiare	-	-
<b>b).Active circulante</b>	8,103,051	8,844,173
1. Stocuri	359,322	59,495
3. Creanțe comerciale	115,981	133,084
4. Creanțe fiscale	67,429	135,432
5. Creanțe din decontări cu asociații	2,184,349	6,940,311
6. Disponibilități bănești	5,325,613	1,525,688
7. Alte creanțe	50,357	50,163
<b>c).Cheltuieli înregistrate în avans</b>	3,676	6,099

<b>II. PASIVUL (a+b+c+d)</b>	<b>149,951,380</b>	<b>151,659,094</b>
<b>a). Capitaluri proprii</b>	<b>138,480,355</b>	<b>143,471,041</b>
1. Capital social	761,070	761,070
2. Rezerve legale	152,214	152,214
3. Rezerve pentru acțiuni proprii		
4. Alte rezerve	13,989,178	14,046,949
5. Rezerve din reevaluare	123,462,351	123,462,351
6. Profit nerepartizat perioada precedentă		
7. Profit curent	115,542	5,048,457
<b>b). Provizioane pentru riscuri și cheltuieli</b>	<b>82,455</b>	<b>291,620</b>
<b>c). Datorii</b>	<b>11,388,570</b>	<b>7,655,531</b>
1. Comerciale	508,475	389,205
2. Financiare-credit bancar	6,542,221	5,481,321
3. Salariale	148,956	159,623
4. Sociale		
5. Față de buget	1,390,116	1,191,263
6. Față de asociați	2,153,046	-
7. Garanții materiale pentru gestiune	124,467	122,568
8.. Alți creditori		
9. Garanții de bună execuție	521,289	311,551
<b>d). Venituri înregistrate în avans</b>		<b>240,902</b>

Referitor la profitul înregistrat, dividendele convenite Județului Cluj, în calitate de acționar unic, aferente exercițiului financiar 2021, în procent de 50% din profitul net sunt în cuantum de 2.524.229 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 =  
 $5.048.457/34.900.979 \times 100 = 14,47 \%$
- Cheltuielilor totale la 1.000 lei venituri totale = Cheltuieli totale/Venituri totale x 1.000 =  
 $32.000.575/38.525.080 \times 1000 = 830,64$  lei

În cursul anului 2021 numărul mediu de personal angajat a fost de 45, iar productivitatea muncii raportată la veniturile obținute din activitatea de bază a societății a fost de 182.786 lei/angajat, față de 142.463 lei /angajat productivitate realizată în 2020.

În luna octombrie a anului 2020, UNIVERS T S.A. a depus cererea pentru obținerea de ajutor financiar în baza OUG 130/2020 în cadrul măsurii “Granturi pentru capital de lucru acordate IMM-urilor”, iar în luna aprilie 2021 s-a obținut contractul de finanțare și s-a încasat suma de 725.925 lei. Cu ajutorul acestor fonduri s-au achitat cheltuielile cu utilitățile și contribuțiile aferente salariilor plătite în 2021, astfel că la finalul anului 2021 Univers T S.A. nu are datorii la bugetul de stat sau la furnizori.

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, încasată în două tranșe : decembrie 2021 și ianuarie 2022.

Referitor la dezvoltarea previzibilă a societății și a riscurilor la care este expusă, riscul major este dat de evoluția economică în contextul urmărilor pandemiei SARS-COV2 și a măsurilor de prevenire și protecție instituite în domeniul HORECA. În contextul relaxării și, ulterior, a ridicării restricțiilor, în perioada parcursă de la începutul anului și până la momentul raportării situațiilor financiare, societatea a înregistrat o ușoară creștere a veniturilor realizate din activitatea de bază. 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 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 31.12.2021 este de 5.481.321 lei.

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

1. Aprobarea situațiilor financiare pe anul 2021 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 31.12.2021.
2. Repartizarea profitului net în valoare de 5.048.457 lei după cum urmează:

- Dividende cuvenite Județului Cluj	- 2.524.229 lei
- Surse proprii de finanțare	- 2.524.228 lei

**Președinte al Consiliului de Administrație  
Iancu Dănuț**