

# **SC UNIVERS SA**

ROMANIA – RM VALCEA; Str. Regina Maria, Nr. 4; Nr. Registrul Comertului  
J/38/108/1991; CUI 1469006; Capital social 1.991.605,00 lei  
Cont: RO33BTRL03901202532060XX ;  
Banca Transilvania Rm.Valcea ; Tel. /fax: 0250 731895/735341;  
E-mail :office@univers-valcea.ro com

---

## **RAPORT ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE**

### **PENTRU ANUL 2022**

Raport anual conform anexei 15 - Regulament 5/2018-privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata

Pentru exercitiul financiar **2022**

Data raportului:

Denumirea emitentului:**UNIVERS SA RAMNICU VALCEA**

Sediul Social:**STR REGINA MARIA NR 4, jud.Valcea**

Nr. de telefon: : **0250/731895 /FAX: 0250/735341** Cod unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului: **RO 1469006**

Numarul de ordine in Registrul Comertului:**J38/108/1991**

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:

**Sistemul Alternativ de Tranzactionare-administrat de Bursa de Valori Bucuresti - categoria Aero**

Capital social subscris si varsat **1.991.605 lei**

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala:  
796.642 actiuni cu o valoare de 2,50 lei din care, detinute de catre SIF OLTENIA  
587.519 actiuni, persoane fizice si juridice 209.123 actiuni.

#### **1.Analiza activitatii societatii**

**1.1** a) Obiectul principal de activitate al societatii este comercializarea cu amanuntul in magazine nespecializate, cu vanzare predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun, cod CAEN 4711, iar activitatea preponderanta efectiv desfasurata este inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, cod 6820.

b) Societatea a luat fiinta in anul 1991 prin Decizia Prefecturii nr.432, prin transformarea fostei Intreprinderi de Stat pentru Marfuri Alimentare Ramnicu Valcea in societate pe actiuni "UNIVERS" Rm Valcea, conform

Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale.

c) In timpul exercitiului financiar al anului 2022 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari la nivelul societatii.

d) Principalele rezultate financiare ale societatii realizate in anul 2022 sunt:

Nr. crt.	DENUMIRE	Realizat	Propus	% realizari
		31.12.2022	2022	
1	2	3	4	5
	<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>9.255.049</b>	<b>3.815.000</b>	242.60
<b>I.</b>	<b>VENITURI DIN EXPLOATARE din care:</b>	<b>3.761.824</b>	<b>3.565.000</b>	105.52
1	Venituri din chirii	3.638.430	3.520.000	103.36
2	Alte venituri din exploatare:	123.394	45.000	274.21
<b>II.</b>	<b>VENITURI FINANCIARE</b>	<b>5.493.225</b>	<b>250.000</b>	2197.29
1	Venituri din imob.financiare cedate	4.705.591	0	-
2	Venituri din dobanzi	515.486	50.000	1030.97
3	Alte Venituri Fin	272.148	200.000	136.07
	<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>6.930.560</b>	<b>2.337.679</b>	296.47
<b>III.</b>	<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>	<b>2.340.640</b>	<b>2.337.679</b>	100.13
<b>IV.</b>	<b>CHELTUIELI FINANCIARE</b>	<b>4.589.920</b>	<b>0</b>	-
<b>V.</b>	<b>PROFIT BRUT</b>	<b>2.324.489</b>	<b>1.477.321</b>	157.34
<b>VI.</b>	Profit din exploatare	1.421.184	1.227.321	115.80
<b>VII.</b>	Profit financiar	903.305	250.000	361.32
<b>VIII.</b>	Profit extraordinar	<b>0</b>	<b>0</b>	-
<b>IX.</b>	<b>IMPOZIT PE VENIT MICRO SI IMPOZIT PE PROFIT</b>	<b>437.892</b>	<b>35.650</b>	1228.31
<b>X.</b>	<b>PROFIT NET</b>	<b>1.886.597</b>	<b>1.441.671</b>	130.86

### 1.1.1 Elemente de evaluare generala

a) La data de 31.12.2022 societatea inregistra un profit brut de **2.324.489** lei si un rezultat net de **1.886.597** lei.

b) Cifra de afaceri realizata la 31.12.2022 este 3.638.938 lei.

c) Export –Nu este cazul;

d) Costuri:

<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>6.930.560</b>
-cheltuieli de exploatare	<b>2.340.640</b>
-cheltuieli financiare	<b>4.589.920</b>
-cheltuieli extraordinare	-

e) % din piata detinut

In ceea ce priveste ponderea din piata detinuta mentionam ca nu exista elemente care sa conduca la un calcul al detinerilor din piata.

f) Valoarea numerarului din casierie si al conturilor la banci inclusiv investitiile pe termen scurt si dobanzile de incasat este de 13.636.377 lei. La data de 31.12.2022 societatea inregistra disponibilitati banesti plasate in depozite bancare in suma 13.485.692 lei. Societatea are depozite constituite la Banca Transilvania si Cec Bank iar la Banca Comerciala Romana Valcea -garantiile chiriilor.

Din totalul disponibilitatilor banesti plasate in depozite bancare suma de 302.294,41 lei reprezinta garantiile contractuale depuse de locatari pentru care s-au constituit depozite bancare.

### 1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societatii

- a) Societatea a desfasurat in anul 2022 activitatea de inchiriere.  
Principala piata pentru aceasta activitate a fost judetul Valcea.
- b) Clasificarea veniturilor totale pe categorii de activitati din ultimii 3 ani financiari :

#### Activitatea de baza:

	-lei-		
	2020	2021	2022
<b>Venituri totale din care:</b>	3.084.151	3.723.452	9.255.049
- chirii	3.084.097	3.508.040	3.638.430
-vanzare produse reziduale	54	0	508

#### Alte venituri din exploatare:

	- lei-		
	2020	2021	2022
<b>Venituri totale din care:</b>	450.771	7.342	122.886
-venituri imobilizari	0	0	0

#### Venituri financiare:

	-lei-		
	2020	2021	2022
<b>Venituri totale</b>	545.491	208.070	5.493.225

- c) Nu este cazul.

### 1.1.3 Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiale

Avand in vedere ca activitatea societatii se bazeaza pe inchirierea spatiilor proprii disponibile iar societatea nu are activitate de productie nu sunt probleme legate de aprovizionarea tehnico-materiala.

### 1.1.4. Evaluarea activității de vânzare –inchiriere spatii comerciale

a) Activitatea de închiriere spații comerciale se desfășoară în baza contractelor de locațiune încheiate cu persoane juridice și persoane fizice autorizate.

Raportat la valoarea anuală a veniturilor din închirieri principalii clienți ai UNIVERS SA în anul 2022 sunt:

ANNABELLA SRL  
DIANA COM SRL  
RCS & RDS SA  
ORANGE ROMANIA SA  
KING PLAY S.R.L.  
LIBERTY STREET SRL

b) Societatea se confruntă cu existența unei puternice concurențe. La nivelul orasului a crescut numărul de spații comerciale cu destinația de închiriere.

c) Societatea nu este dependentă semnificativ de vreun client.

### **1.1.5 Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății**

Personalul angajat la 31.12.2022 este de 4 persoane din care:

- salariați cu studii superioare=1 (economist)
- salariați cu studii medii= 2(lucrător gestionar, administrator patrimoniu)
- salariat =1( femeie de serviciu) cu timp parțial de muncă

Salariații au beneficiat în anul 2022 de tichete de masă corespunzător numărului de zile în care au fost prezenți.

Salariații nu au organizat o organizație sindicală datorită numărului mic de personal angajat.

Raporturile de muncă între manager și salariați s-au desfășurat în cele mai bune condiții și nu au existat conflicte de muncă.

### **1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător**

Nu există premise pentru constatarea încălcării de către societate a legislației privind protecția mediului înconjurător.

### **1.1.7 Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare**

Societatea nu a desfășurat activități de cercetare și dezvoltare.

### **1.1.8 Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului.**

**Riscul valutar** – Din punct de vedere al riscului valutar entitatea este supusă fluctuației cursului de schimb euro/lei întrucât o parte din obligațiile chiriilor sunt exprimate ca echivalentul în lei a unor valori/sume în euro în sensul că o creștere a cursului favorizează entitatea dar poate avea ca efect solicitări de reducere de chirii.

**Riscul ratei dobânzii la valoarea justă** –Societatea nu este supusă acestui risc întrucât nu are credite.

**Riscul aferent mediului economic** – UNIVERS SA este supusă prin activitatea desfășurată riscului mediului economic și social din țară și în special din județul Valcea în sensul că realizarea veniturilor din chirii depinde de gradul de ocupare al spațiilor închiriate.

Pentru reducerea acestui risc conducerea societății urmărește atent dinamica portofoliului de contracte încheiate urmărind păstrarea unui indice de diversificare ridicat, precum și o solvabilitate acceptabilă a entităților partenere.

### **Riscul de credit**

Riscul de credit reprezinta riscul societatii de a inregistra pierderii ca urmare a insolabilitatii locatarilor sai. Exista riscul ca chiriiasi societatii sa nu isi onoreze obligatiile la scadenta deoarece in contextul pandemic lipsa de activitate in spatiile inchiriate de catre acestia ducand la scaderea lichiditatilor micilor antreprenori.

Pentru a diminua cat mai mult efectele acestui risc existent la societatea . respectiv riscul recuperarii totale a creantelor comerciale. Consiliul de Administratie a avut in vedere implementarea de politici in vederea imbunatatirii perioadei de recuperare a creantelor si al evitarii intrarii in litigiu.

### **Riscul aferent impozitarii**

Desi conducerea societatii considera ca s-au inregistrat valori corecte pentru taxe. datorii si impozite catre stat exista totusi un risc ca autoritatiile in unele situatii . sa aiba o opinie diferita fata de punctul de vedere al societatii. Exista diverse interpretari si schimbari permanente ale sistemului fiscal din Romania. In anumite situatii autoritatiile fiscale pot adopta interpretari diferite fata de societate ale unor aspecte fiscale si pot calcula majorari si penalitati.

### **Riscul de piata**

Societatea este supusa acestui risc determinat de fluctuatiile de piata (pret de tranzactionare ) ale actiunilor pe care le detine la alte societatii tranzactionate pe BVB.

Societatea este supusa riscurilor de pret in ceea ce priveste cresterea pretului utilitatilor necesare desfasurarii activitatii: energia electrica, gaze naturale, apa, combustibil. Ca urmare a monitorizarii permanente a evolutiei preturilor utilitatilor si analizei rezultatelor financiare obtinute, s-a actionat in consecinta prin renegocieri de contracte atat cu furnizorii pentru obtinerea unor preturi rezonabile a utilitatilor cat si cu clientii pentru recuperarea acestor cheltuieli in scopul minimizarii efectelor acestui tip de risc.

### **Riscul de lichiditate**

Lichiditatea ar putea fi influentata de imposibilitatea de plata temporara a chiriasilor sau de plecarea unor chiriasi ca urmare a repercursiunilor mediului economic nefavorabil.

### **Riscul ratei dobanzii la fluxul de numerar**

UNIVERS SA nu are contractate credite bancare si nu deruleaza contracte de leasing . de aceea nu este supusa riscului de dobanda. Societatea depinde insa de dobanda bancara de pe piata avand in vedere plasamentele curente efectuate in anul 2022.

## **Situatia litigiilor la 31.12.2022**

La data de 31.12.2022, cu exceptia litigiilor din dosarele penale in care Univers S.A este parte civila vatamata, impotriva fostului Director General al Societatii Mihai Razvan Buzatu, societatea UNIVERS S.A nu mai este implicata in alte litigii.

### **1.1.9 Elemente de perspectiva privind activitatea societatii comerciale**

a) Societatea se confrunta cu tendinta de scadere a chiriilor care sunt solicitate de chiriasi fapt ce ar putea duce la scaderea cifrei de afaceri a profitului din exploatare comparativ cu anul anterior.

b) Fata de anul anterior. societatea a inregistrat la capitaluriile proprii o crestere in suma de 20.259.870 lei. La 31.12.2022 a fost efectuata evaluarea spatiilor comerciale din patrimoniul societatii la valoarea de piata rezultand o diferenta pozitiva de

18.111.248 lei.

La finele anului 2022 capitalurile proprii erau in suma de 50.338.264 lei fata de finele anului 2021 in suma de 30.078.394 lei.

c) Evenimentele economice care afecteaza in mod semnificativ veniturile din activitatea de baza ar putea fi solicitarea chiriilor de reziliere a contractelor de inchiriere sau reducerea semnificativa a chiriilor.

## **2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETATII**

### **2.1 Precizarea amplasarii si a caracteristicilor principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii comerciale**

La 31.12.2022 imobilizarile corporale ale UNIVERS SA sunt in valoare bruta de 35.135.801 lei reprezentate de :

- terenuri 11.009.594 lei
- constructii 928.112 lei
- instalatii tehnice si masini 580.191 lei
- alte instalatii, utilaje si mobilier 14.680 lei
- investitii imobiliare 22.603.224 lei.

La 31.12.2022 s-a facut reevaluarea cladirilor la pretul de piata.

In conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014 in categoria investitiilor imobiliare au fost trecute constructiile aflate in patrimoniu care sunt inchiriate sau au ca destinatie activitatea de inchiriere.

### **2.2.Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatii societatii comerciale**

Proprietatiile societatii comerciale sunt in stare buna de functionare sunt operationale si performante. Ultima reevaluare a cladirilor pentru impozitare a fost efectuata la 31.12.2019.

### **2.3 Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii.**

Nu este cazul .

## **3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE UNIVERS SA**

**3.1** Conform deciziei nr.619/03.06.2015 emisa de catre BVB incepand cu data de 05.06.2015 actiunile societatii se tranzactioneaza pe Sistemul Alternativ de Tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti, simbol UNVR. .

Evidenta valorilor mobiliare se tine de catre registrul independent SC Depozitarul Central SA .

In cursul anului 2022 societatea si-a indeplinit obligatiile de raportare in piata conform Legii 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de

piata. Regulamentului nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață .

### 3.2 Situatia repartizarii dividendelor pe ultimi 3 ani se prezinta astfel:

	2020	2021	2022
<i>Dividende brute-suma(lei)</i>	1.824.310	0	0
<i>Dividend brut pe actiune (lei)</i>	2,9	-	-

3.3 Societatea nu a achizitionat actiuni proprii.

3.4 Univers SA nu are filiale.

3.5 Univers SA nu a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta.

## 4. CONDUCEREA SOCIETATII

**4.1 UNIVERS S.A.** a fost condusa in anul 2022 de un Consiliu de Administratie format din 3 membri. avand urmatoarea componenta:

De la 01.01.2022. pana la 09.05.2022:

-presedinte: **Baceanu Constantin Mugurel** – Administrator – Presedinte C.A

-membri: **Stegaru Antoneta** si **Andrei Raluca Nicoleta** - Administratori.

De la 17.05.2022. pana la 31.12.2022:

-presedinte: **Negoita Costin Teodora** – Administrator – Presedinte C.A

-membri: **Stegaru Antoneta** si **Andrei Raluca Nicoleta** - Administratori.

a) Nu au alte functii in cadrul societatii.

b) Nu au fost cazuri de acord. intelegeri sau legaturi intre membrii Consiliului de Administratie si societatea comerciala.

c) Membrii Consiliului de Administratie nu detin actiuni in cadrul societatii comerciale.

d) SIF OLTENIA este persoana afiliata direct prin detinerea a peste 25 % din capitalul social ;

### 4.2 Persoane din conducerea executiva a societatii:

Funcția executivă a fost exercitată de către domnul **Baceanu Constantin Mugurel** între 01.01.2022 și 03.01.2022 și de domnul **Stanescu Cristian-Robert** în calitate de Director General numit la data de 03.01.2022 cu mandat valabil până la 31.12.2022. Nu este cazul de înțelegere și legături de familie între Consiliul de Administratie și persoanele din conducerea executivă.

În anul 2022 a avut loc o evaluare a consiliului de administratie sub conducerea președintelui. În cursul anului 2022 Consiliul de Administratie s-a întrunit cel puțin o

data pe trimestru. Numarul total de sedinte al Consiliului de Administratie in cursul anului 2021 a fost de 34.

**4.3** Niciuna dintre persoanele de mai sus nu a fost implicata in eventuale litigii si sau proceduri administrative referitoare la activitatea desfasurata in cadrul entitatii. Indemnizatiile brute ale membrilor Consiliului de administratie si ale directorului general conform contractului de mandat aferente anului financiar 2022 : 326.791 lei.

## 5. SITUATIA FINANCIARA CONTABILA

UNIVERS SA prezinta la 31.12.2022 in bilant urmatoarele date contabile:

lei

Anul	2020	2021	2022
I. Active imobilizate	18.609.787	25.333.217	38.184.609
II. Active circulante	4.827.546	6.046.482	14.092.609
III. Cheltuieli in avans	5.372	5.003	5528
IV. Datorii	1.045.060	1.230.904	1.868.719
V. Provizioane pt riscuri si cheltuieli	41.789	34.365	46.573
VI. Venituri in avans	47.310	41.039	29.190
<b>Total Active-datorii curente</b>	<b>22.397.645</b>	<b>30.153.798</b>	<b>50.414.027</b>
I. Capital social	1.991.605	1.991.605	1.991.605
II. Rezerve din reevaluare (CT105)	9.869.151	16.023.311	33.135.207
III. Rezerve (CT106)	4.217.473	4.416.563	7.326.837
IV. Rezultat reportat(CT117)	4.402.965	4.998.069	5.998.018
<b>TOTAL Capitaluri</b>	<b>22.308.546</b>	<b>30.078.394</b>	<b>50.338.264</b>

*b)Contul de profit si pierdere la 31.12.2022*

lei

Anul	2020	2021	2022
I.Venituri din exploatare	3.534.922	3.515.382	3.761.824
II.Cheltuieli din exploatare	1.533.246	1.497.798	2.340.640
A.Rezultat din exploatare	2.001.676	2.017.584	1.421.184



III.Venituri financiare	545.491	208.070	5.493.225
IV.Cheltuieli financiare	682.106	-460.309	4.589.920
B.Rezultat financiar	-136.615	668.378	903.305
C.Rezultat curent	1.865.061	2.685.963	2.324.489
V.Venituri totale	4.080.413	3.723.452	9.255.049
VI.Cheltuieli totale	2.215.352	1.037489	6.930.560
D.Rezultat total brut	1.865.061	2.685.963	2.324.489
E.Impozit pe profit/Imp.pe veniturile microintreprinderii	37.709	37.117	437.892
F.Rezultat net	1.827.352	2.648.846	1.886.597

c) *Situatia fluxurilor de trezorerie la 31.12.2022*

Denumirea elementului	Perioada de raportare	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>A</b>		
<b>Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare</b>		
Încasări de la clienți. alte încasări	5.191.105,55	4.813.215,00
Încasări din vânzări de investiții financiare (titluri de participare)	4.692.415,13	
Plăți pentru achiziționarea de acțiuni	-10,80	
Plăți către furnizori și angajați. alte plăți	-1.505.977,70	-1.309.043,00
Plăți către bugetul statului. bugetul asigurărilor sociale și bugetul local	-997.171,00	-809.541,00
Dobânzi încasate	515.486,15	38.155,00
Dividende încasate	259.760,54	162.332,00
Dobânzi plătite		
Impozit pe profit plătit	-88.179,00	-36.113,00
Încasări din asigurarea împotriva cutremurelor		
<b>Numerar net din activități de exploatare</b>	<b>8.067.428,87</b>	<b>2.859.005,00</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activități de investiție</b>		
Plăți pentru achiziționarea de imobilizări corporale	-194.269,50	0,00
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	0,00	0,00
<b>Numerar net din activități de investiție</b>	<b>-194.269,50</b>	<b>0,00</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activități financiare</b>		
Încasări din emisiunea de acțiuni		0,00

Încasări din împrumuturi pe termen scurt		0,00
Rambursari împrumuturi pe termen scurt		0,00
Încasări din împrumuturi pe termen lung		0,00
Rambursari împrumuturi pe termen lung		0,00
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar		0,00
Dividende plătite	-1.182,70	-1.665.362,00
Sume avansate la Depozitarul Central pentru plăți dividende		-60.802,00
Impozit pe dividende plătit		-23.945,00
<b>Numerar net din activități de finanțare</b>	<b>-1.182,70</b>	<b>-1.750.109,00</b>
<b>Creșterea netă a trezoreriei și echivalentelor de numerar</b>	<b>7.871.976,67</b>	<b>1.108.896,00</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la începutul exercitiului financiar</b>	<b>5.764.401,00</b>	<b>4.655.505,00</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la 31.12.2022</b>	<b>13.636.377,67</b>	<b>5.764.401,00</b>

Disponibilitățile au fost suficiente pentru acoperirea datoriilor fără ca UNIVERS SA să înregistreze restante.

Presedinte Consiliul de Administrare.  
Negoita Costin Teodora



|