

SOCIETATEA UNIVERS S.A

ROMANIA – RM VALCEA, Str. Regina Maria, nr. 4
Nr. Registrul Comertului J/38/108/1991, - CUI 1469006
LEI (Legal Entity Identifier): 254900ZY6KJG1B4YTQ74
Tel. /fax: 40 – 0250 – 731895; 735341;
Cont: RO33BTRL03901202532060XX Banca Transilvania

E-mail: office@univers-valcea.ro

BUGETUL DE VENITURI SI CHELTUIELI 2023

NOTA DE FUNDAMENTARE

Pentru intocmirea cat mai corecta a Bugetului de Venituri si Cheltuieli pentru anul 2023, denumit in continuare "BVC", s-a avut in vedere contextul economico-financiar al anului 2022 si al inceputului de an 2023, de principiu influentat de cresterea semnificativa a inflatiei la nivel national, a cresterii tarifelor pentru serviciile de furnizare a utilitatilor si indicelui preturilor de consum generale, care influenteaza operatorii economici la care Societatea are inchiriate spatiile comerciale.

Presupunem astfel o stagnare a activitatilor economice si implicit a nivelului chiriilor practicate, cel putin in zona micilor comercianti sau prestatorilor de servicii. S-a prevazut totusi o crestere a veniturilor din exploatare de 4,72%, pe care Societatea o doreste implementata in cursul anului 2023, ca urmare a obtinerii de venituri din inchirierea anumitor spatii comerciale ramase libere pe parcursul anilor 2021/2022, dar si o crestere prudenta a chiriilor pentru anumite spatii comerciale din patrimoniu, a caror contracte de locatiune expira in anul 2023.

Univers S.A isi propune prin BVC 2023 sa desfasoare o activitate profitabila, fundamentata de situatiile financiare ale anilor precedenti, care sa se concretizeze la sfarsitul anului 2023 intr-o cifra de afaceri de 4.332.000 lei si un profit net de 1.620.834 lei.

Detaliat, veniturile totale pe 2023, in suma de **4.332.000** sunt structurate astfel:

- I. **1. VENITURI DIN EXPLOATARE: in suma de 3.832.000 lei, din care:**
 - 1.1 VENITURI DIN CHIRII: In suma de 3.810.000 lei, fundamentata astfel:**

SOCIETATEA UNIVERS S.A

ROMANIA – RM VALCEA, Str. Regina Maria, nr. 4
Nr. Registrul Comertului J/38/108/1991, - CUI 1469006
LEI (Legal Entity Identifier): 254900ZY6KJG1B4YTQ74
Tel. /fax: 40 – 0250 – 731895; 735341;
Cont: RO33BTRL03901202532060XX Banca Transilvania

E-mail: office@univers-valcea.ro

- S-a luat in calcul valoarea chiriilor inregistrate in contabilitate la 31.01.2023, la care s-a adaugat valoarea indexarii conform indicelui de crestere a preturilor de consum la nivel european, stipulat in anumite contracte, ce totalizeaza 56% din totalul chiriilor, aplicabila pentru o perioada cuprinsa intre 5 si 8 luni aferente lui 2023;
- S-a adaugat o crestere de minim 10% a chiriilor pentru contractele ce au termen de expirare in cursul anului 2023;
- S-a luat in calcul inchirierea spatiilor libere din a doua jumatate a anului;
- Mentinerea unui curs de facturare a chiriilor de 4,9 lei/euro;

1.2 ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE:

- Suma de 22.000 lei reprezentand suma din vanzarea mijloacelor fixe si a obiectelor de inventar, propuse spre valorificare

2. VENITURI FINANCIARE:

- 500.000 lei reprezinta venituri din dobanzi aferente depozitelor bancare. Aici s-a luat in calcul nivelul dobanzilor actuale oferite de Banca Transilvania, pentru depozitele Univers S.A detinute, precum si tendinta de scadere a dobanzii aferente lunii februarie 2023, la depozitele in moneda nationala;
- Nu se pot previziona alte venituri financiare, cum ar fi posibile dividende de incasat de la societatile unde detinem actiuni, in raport cu participatiile detinute, informatiile oficiale afisate in mediul on-line aratand o probabilitate scazuta de distribuire a acestora.

II. CHLETUIELI TOTALE: Pronozate in propunerea din BVC 2023 sunt in suma **2.402.435** lei si cuprind:

SOCIETATEA UNIVERS S.A

ROMANIA – RM VALCEA, Str. Regina Maria, nr. 4
 Nr. Registrul Comertului J/38/108/1991, - CUI 1469006
 LEI (Legal Entity Identifier): 254900ZY6KJG1B4YTQ74
 Tel. /fax: 40 – 0250 – 731895; 735341;
 Cont: RO33BTRL03901202532060XX Banca Transilvania

E-mail: office@univers-valcea.ro

		PROPUS 2023	REALIZAT 2022
	CHELTUIELI TOTALE	2,402,435	6,930,561
III.	CHELTUIELI DE EXPLOATARE din care:	2,394,435	3,104,608
1	Cheltuieli materiale 602, 603,604, 606,,608	61,779	58,837
2	Cheltuieli energie si apa sediu 605	20,184	17,552
3	Cheltuieli energie si apa refacturate		0
4	Cheltuieli prime de asigurare 613	6,000	5,951
5	Cheltuieli intretinere si reparatii 611 plus 612	80,000	56,280
6	Cheltuieli reclama si publicitate 623.1	17,000	13,472
	Cheltuieli deplasare 625	500	263
8	Cheltuieli postale si taxe telec. 626	9,000	8,145
9	Cheltuieli impozite si taxe locale 635	177,687	175,668
10	Cheltuieli servicii bancare 627	4,000	3,315
11	Chelt. servicii exec.de terti(ct.622+ct.628)	362,851	242,851
12	Ch.cu personalul	508,435	647,417
	salarii si indemnizatie colaboratori 621, 641,+ 645	344,438	546,522
	contributie asiguratorie	7,499	12,357
	fd. part. profit sal.	97,698	34,365
	ch.tichete masa	58,800	54,173
	Ch.cu amortizarile si provizioanele 681	1,139,500	1,092,097
14	Alte cheltuieli 6581		656
15	Ajustari de valoare privind active circulante		0

SOCIETATEA UNIVERS S.A

ROMANIA – RM VALCEA, Str. Regina Maria, nr. 4
 Nr. Registrul Comertului J/38/108/1991, - CUI 1469006
 LEI (Legal Entity Identifier): 254900ZY6KJG1B4YTQ74
 Tel. /fax: 40 – 0250 – 731895; 735341;
 Cont: RO33BTRL03901202532060XX Banca Transilvania

E-mail: office@univers-valcea.ro

	cheltuieli		20,289
		PROPUS 2023	REALIZAT 2022
16	Ajustari de valoare privind provizioanele cheltuieli	0	12,208
	venituri		34,365
17	Ajustari de valoare privind imobilizari fin. cheltuieli		763,967
	venituri		6,005
18	Cheltuieli protocol 623.2	7,500	5,929
IV.	CHELTUIELI FINANCIARE 664,665,666	8,000	3,825,953

Din care, au fost efectuate modificari fata de cele inregistrate la 31.12.2022:

1. CHELTUIELI DE EXPLOATARE:

1.1 Cheltuieli materiale: In suma de 61779. S-a luat in calcul o crestere de 5% fata de anul 2022, datorita cresterii preturilor la bunurile de consum;

1.2 Cheltuieli energie si apa sediu: In suma de 20.184. S-a luat in calcul o crestere de 15% fata de anul precedent, datorita cresterii tarifelor la energie si apa curenta, anuntate de furnizori;

1.3 Cheltuieli intretinere, reparatii si investitii: in suma de 80.000 lei, din care:

Cheltuieli cu investitii:

- Inlocuire suprafata vitrata a partii frontale a spatiului comercial din Str. Gral Magheru nr.16, bloc H, parter, in suma estimata de 25.000 lei;
- Inlocuire sistem de canalizare sediul societatii in suma estimata de 15.000 lei;

SOCIETATEA UNIVERS S.A

ROMANIA – RM VALCEA, Str. Regina Maria, nr. 4
Nr. Registrul Comertului J/38/108/1991, - CUI 1469006
LEI (Legal Entity Identifier): 254900ZY6KJG1B4YTQ74
Tel. /fax: 40 – 0250 – 731895; 735341;
Cont: RO33BTRL03901202532060XX Banca Transilvania

E-mail: office@univers-valcea.ro

- Alimentare cu apa rece, racordare la canalizare, construire grup sanitar pentru spatiul comercial situat in Regina Maria nr. 2, bloc I, in suma de 6.000 lei;

Cheltuieli intretinere si reparatii:

- Reparatie teava pluviala a spatiului comercial din Strada General Magheru nr.16, bloc H, parter, in suma de 2000 lei
- Cheltuieli cu intretinerea spatiilor, bazate pe sumele facturate in anul precedent de catre asociatiile de proprietari, in suma aproximativa de 10.000 lei;
- Reparatii diverse ce pot aparea pe parcursul anului, bazate pe cele ce au fost necesare in cursul anului 2022, in suma de 22.000 lei.

1.4 Cheltuieli cu reclama si publicitate: in suma de 17.000 lei:

Fata de cheltuielile aferente anului anterior s-a prevazut o crestere a sumei pentru contractarea unor servicii de promovare suplimentara in mediul online, pe adrese virtuale specializate, a unor spatii comerciale ramse libere, in special pentru cele 2 spatii comerciale din Calea lui Traian in suprafata de 95, respectiv 137 mp.

1.5 Cheltuieli cu servicii executate de terti: in suma de 362.851:

Fata de cheltuielile aferente anului precedent, care se mentin pe tot parcursul anului 2023 conform contractelor in vigoare, au fost adaugate costurile legate de consultantul financiar, conform contractului semnat in luna ianuarie 2023, in suma totala de 120.000 lei.

SOCIETATEA UNIVERS S.A

ROMANIA – RM VALCEA, Str. Regina Maria, nr. 4
Nr. Registrul Comertului J/38/108/1991, - CUI 1469006
LEI (Legal Entity Identifier): 254900ZY6KJG1B4YTQ74
Tel. /fax: 40 – 0250 – 731895; 735341;
Cont: RO33BTRL03901202532060XX Banca Transilvania

E-mail: office@univers-valcea.ro

1.6 CHELTUIELI CU PERSONALUL: In suma totala de 344.438 lei, fundamentata astfel:

- Salariile de incadrare a personalului angajat cu contract de munca sunt mentinute la valorile de anul trecut;
- Fondul de participare al salariatilor la profit s-a mentinut conform celui anterior, la 2 salarii brute pentru personalul angajat si membrii C.A, respectiv 6 indemnizatii brute pentru Directorul General, conform conditiilor prevazute in Contractul de Mandat si Anexa la acesta;
- Acordarea de tichete de masa salariatilor cu contract de munca in valoare de 30 lei/zi.

1.7 CHELTUIELI CU AMORTIZARILE SI PROVIZIOANELE: In suma de 1.139.500 lei:

S-a luat in calcul o rotunjire a cheltuielilor aferente anului trecut conform contului contabil 681 in suma de 1.092.097 la 1.100.000 lei, la care s-a adaugat cheltuieli cu provizion de amortizare privind investitia in doua autoturisme, necesare functionarii in conditii optime a Societatii, coroborate cu scoaterea din evidenta a altor doua aflate in patrimoniul societatii, in stare avansata de degradare, prin casare si obtinerea de ecotichete conform programului national.

NOTA! In anul 2022 au fost inregistrate venituri financiare din imobilizarea de actiuni, precum si ajustari de venituri si cheltuieli privind aceste imobilizari financiare, care au avut un impact pozitiv semnificativ asupra profitului net al societatii. Pentru anul 2023, nu se pot estima astfel de

SOCIETATEA UNIVERS S.A

ROMANIA – RM VALCEA, Str. Regina Maria, nr. 4
Nr. Registrul Comertului J/38/108/1991, - CUI 1469006
LEI (Legal Entity Identifier): 254900ZY6KJG1B4YTQ74
Tel. /fax: 40 – 0250 – 731895; 735341;
Cont: RO33BTRL03901202532060XX Banca Transilvania

E-mail: office@univers-valcea.ro

**ajustari de valoare sau imobilizari de instrumente financiare, necunoscand
evolutia pietei de capital**

Ca urmare a celor mai sus mentionate, **Societatea UNIVERS S.A** isi propune pentru
anul 2023 realizarea unor venituri totale de **4.332.000 lei**, cheltuieli totale in suma de
2.402.435 lei, un profit brut de **1.925.565 lei**, si un profit net de **1.620.834 lei**.

PROFIT BRUT	1,925,565	2,324,489
Profit din exploatare	1,437,565	657,217
Profit financiar	492,000	1,667,272
Profit extraordinar	0	0
IMPOZIT PE VENIT MICRO SIPROFIT	308,730	437,892
PROFIT NET	1,620,834	1,886,597

Director General

IONITA GEORGIAN CRISTINEL

