

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 :universvalcea@yahoo.com universvalcea@gmail.com

RAPORT ANUAL AL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR AL ANULUI 2019

UNIVERS S.A. este o societate comercială pe acțiuni, cu sediul social în Râmnicu Valcea, str. Regina Maria nr.4, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J38/108/1991, având codul unic de înregistrare RO 1469006.

Activitatea societății s-a desfășurat conform prevederilor statutului societății, a Legii 31/1990 cu modificările și completările actuale, a Legii 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare și operațiuni de piață și a altor acte normative cu incidență asupra obiectului de activitate statutar.

Capitalul social subscris și vărsat la 31.12.2019 este de 1.991.605 lei, reprezentând 796.642 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei. În cursul anului 2019 capitalul social nu s-a modificat.

La data de 31.12.2019 UNIVERS S.A. are un capital integral privat, având următoarea structură:

- SIF OLTENIA S.A. ce deține un număr de 587.519 acțiuni reprezentând un procent de 73,749 % din capitalul social;
- Alți acționari : persoane fizice și juridice ce dețin un număr de 209.123 acțiuni reprezentând 26,251% din capitalul social

Evidența acționarilor UNIVERS SA este ținută de SC Depozitarul Central SA București.

Conform actului constitutiv , societatea Univers SA are ca obiect principal de activitate comerțul cu amanuntul în magazine nespecializate cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun , CAEN 4711.

In anul 2019 societatea a desfasurat activitate de inchiriere si subinchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate conform cod CAEN 6820.

La 31.12.2019, societatea avea inchiriata suprafata de 6.304,19 mp din total suprafata destinata activitatii de inchiriere, respectiv de 6.863,33 mp.

Indeplinirea obligatiilor de comunicare stabilite de legislatie

Activitatea UNIVERS SA, s-a desfasurat in conditii de transparenta, cu respectarea legislatiei in vigoare. 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.

Conducerea societatii comerciale

În anul 2019, **administrarea** societății a fost asigurată de către un număr de 3 administratori, respectiv:

- in perioada 01.01.2019-30.04.2019
 - Tenea Aurel – Administrator – Presedinte CA
 - Stegaru Antoneta-Administrator
 - Cimen Mihaela Laura-Administrator
- in perioada 01.05.2019-31.12.2019
 - Radut Dumitru – Administrator – Presedinte CA
 - Stegaru Antoneta - Administrator
 - Baluna Radu Nicolae - Administrator

3.Rezultatele economico-financiare si situatia patrimoniului

Prin bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2019 societatea si-a propus realizarea unui profit brut de 1.914.000 lei si un profit net de 1.873.000 lei.

La finele exercitiului financiar, profitul brut total obtinut este de 2.978.664 lei si profitul net obtinut este de 2.923.417 lei.

Situatia realizarii indicatorilor BVC se prezinta astfel:

Nr.	DENUMIRE	BVC aprobat 2019	BVC realizat 2019	%
Crt.	INDICATOR			
1	2	3	4	6
	VENITURI TOTALE	3.422.441	4.850.526	141,73
I.	VENITURI DIN EXPLOATARE din care:	3.273.441	3.442.577	106,34
1	Venituri din chirii ct. 706	3.195.500	3.367.371	105,38
2	Alte venituri din exploatare:	41.941	75.206	179,31
	-servicii fact. la chiriasi	0		0,00

	-venit din vanz imobilizari	650	11.001	1692,46
	-alte venituri	41.291	64.205	155,49
3	Venituri rezultate din aplicarea hotararilor judecatoresti	0		0,00
II.	VENITURI FINANCIARE	185.000	1.407.949	761,05
4	Venituri din dividende primite	150.000	186.435	124,29
5	Venituri din dobanzi	15.000	39.014	260,09
6	Alte Venituri Financiare	20.000	1.182.500	5912,50
	CHELTUIELI TOTALE	1.508.441	1.871.862	124,09
III.	CHELTUIELI DE EXPLOATARE din care:	1.508.441	1.424.027	94,40
1	Cheltuieli materiale	50.000	25.163	50,33
2	Cheltuieli energie si apa sediu	12.700	12.938	101,87
3	Cheltuieli energie si apa refacturate	0	0	0,00
4	Cheltuieli prime de asigurare	11.500	11.853	103,07
5	Cheltuieli intretinere si reparatii	55.000	52.614	95,66
6	Cheltuieli reclama si publicitate	18.500	12.691	68,60
7	Cheltuieli deplasare	3.000	1.047	34,90
8	Cheltuieli postale si taxe telec.	12.000	9.890	82,42
9	Cheltuieli impozite si taxe locale	154.000	153.300	99,55
10	Cheltuieli servicii bancare	3.000	3.192	106,40
11	Cheltuieli servicii executate de terti(ct.622+ct.628)	70.000	89.697	128,14
12	Ch.cu personalul	548.741	479.883	87,45
	indemnizatie colaboratori	182.000	163.243	89,69
	-salarii	290.000	246.437	84,98
	contributie asiguratorie	11.511	9.158	79,56
	-fd. part. profit sal.si administr. inclusiv contr	41.230	41.230	100,00
	ch.tichete masa	24.000	19.815	82,56
13	Ch.cu amortizarile si provizioanele	553.000	545.352	98,62
14	Ajustari de valoare privind active circulante		-5.883	
	cheltuieli		42.200	
	venituri		48.083	
15	Ajustari de valoare privind provizioanele	0	-2.965	
	cheltuieli	41.230	38.265	92,81
	venituri	41.230	41.230	100,00
16	Alte cheltuieli	3.000	22.581	752,70
17	Cheltuieli protocol	14.000	12.674	90,53
18	Cheltuieli rezultate din aplicarea hotararilor judecatoresti	0	0	
IV.	CHELTUIELI FINANCIARE, din care:		447.835	
	Alte cheltuieli financiare		1.073.836	
	Ajustari de valoare privind imobilizarile financiare		-626.001	
	cheltuieli		0	
	venituri		626.001	

V.	PROFIT BRUT	1.914.000	2.978.664	155,63
1	Profit din exploatare	1.729.000	2.018.550	116,75
2	Profit financiar	185.000	960.114	518,98
3	Profit extraordinar		0	0,00
VI.	IMPOZIT PE VENIT MICROINTREPRINDERE	41.000	55.247	134,75
VII.	PROFIT NET	1.873.000	2.923.417	156,08

La 31.12.2019, UNIVERS SA a realizat venituri din :

- activitatea de baza (inchirieri de spatii) in suma de 3.367.371 lei;
- alte venituri din exploatare in suma de 74.964 lei , din care :
 - alte venituri 63.963 lei
 - venituri din vanzari imobilizari 11.001 lei

La 31.12.2019, UNIVERS SA a realizat cheltuieli de exploatare in suma de 1.424.026 lei.

Exercitiul financiar al anului 2019 s-a incheiat cu un profit brut de 2.978.664 lei, impozitul pe venitul microintreprinderilor inregistrat fiind de 55.247 lei

Din profitul brut al anului 2019 s-a constituit un provizion in suma de 38.265 lei pentru fondul de participare a salariatilor, conducerii executive si membrilor C.A. la profit.

In urma acestor inregistrari a rezultat un profit net in suma de 2.923.417 lei.

Consiliul de Administratie al SC Univers SA propune Adunarii Generale a Actionarilor ca profitul net in suma de 2.923.417 lei sa fie repartizat pe urmatoarele destinatii:

- dividende 2.919.693 lei .
- surse proprii de finantare 3.724 lei.

Potrivit propunerii avansate, dividendul brut ce urmeaza a se acorda pentru o actiune detinuta se fixeaza la 3,665 lei/actiune, ceea ce reprezinta o rata de distribuire de 99,88 % din profitul net repartizat.

Actionarii indreptatiti sa primesca dividendele distribuite din profitul net realizat in exercitiul financiar din anul 2019 sunt cei ce vor fi inregistrati in registrul consolidat al actionarilor la data de inregistrare 16.03.2020 ce va fi aprobata de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor.

Conform situatiilor financiare anuale intocmite la data de 31.12.2019, elementele patrimoniale in anul 2019, comparativ cu anul 2018, se prezinta astfel:

lei

<i>DENUMIRE</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2019</i>
1	2	3
I.Imobilizari necorporale	0	0
II.Imobilizari corporale	10.359.490	11.932.611
III.Imobilizari financiare	6.856.684	7.798.956
A.Active imobilizate-Total	12.712.174	19.731.567
I.Stocuri	1.559	2.265
II.Creante	363.077	191.712
III.Investitii financiare pe termen scurt(depozite bancare)	3.606.801	2.940.837
IV.Casa si conturi la banci	381.379	1.768.942
B.Active circulante-total	4.352.816	4.903.756
C.Cheltuieli in avans	5.248	5.961
D.Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an	1.118.947	1.326.775
E.Active circulante, respective datorii curente nete	3.239.117	3.582.942
F.Total active minus datorii curente	20.455.291	23.314.509
H.Provizioane	41.230	38.265
I.Venituri in avans,subventii pentru investitii	59.988	53.582
I.Capital	1.991.605	1.991.605
III.Rezerve din reevaluare	8.717.633	10.389.631
IV.Rezerve	3.886.052	4.035.524
V.Rezultatul reportat (creditor)	3.436.009	3.882.484
VI.Rezultatul exercitiului financiar(Sold C)	2.322.774	2.923.418
Capitaluri proprii-total	20.354.073	23.222.662

La 31.12.2019 patrimoniul SC UNIVERS SA , este constituit din:

Imobilizarile necorporale sunt constituite din programe informatice si programul de contabilitate .

Imobilizarile corporale :

La 31.12.2019 imobilizarile corporale ale UNIVERS SA sunt in valoare bruta de 12.516.491 lei reprezentate de :

- terenuri 107.445 lei
- constructii 850.200 lei
- instalatii tehnice si masini 571.866 lei
- alte instalatii, utilaje si mobilier 14.680 lei
- investitii imobiliare 10.972.300 lei.

În conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014, în categoria investițiilor imobiliare au fost trecute construcțiile aflate în patrimoniu care sunt închiriate sau au ca destinație activitatea de închiriere.

Pentru cele trei spații comerciale pentru care societatea nu detinea în anul 2018 titlu de proprietate, situația se prezintă astfel:

În anul 2019 s-a finalizat în instanța acțiune în constatarea dreptului de proprietate, pentru spațiul situat în Rm. Valcea, str. Calea lui Traian, nr.156, Complex Nord, demisol, jud. Valcea în suprafața totală de 14,31 mp, conform Releveului spațiului comercial întocmit de ing. Trandafir M.Gheorghe, autorizat de ONCGC seria VL nr.183, ca urmare la data de 11.10.2019 OCPI Valcea a admis cererea de intabulare a dreptului de proprietate.

Pentru cele două spații rămase, societatea are pe rolul instanțelor de judecată acțiuni în constatarea drepturilor de proprietate.

- "Spațiu comercial", situat în Rm. Valcea, str. Lucian Blaga, nr.2, bl.A53, parter, jud. Valcea în suprafața totală de 31,72 mp, conform Releveului spațiului comercial întocmit de ing. Trandafir M.Gheorghe autorizat de ONCGC seria VL nr.183.

- "Spațiu comercial", situat în Rm. Valcea, str. Stirbei Voda, nr.3, bl.P2, demisol, punctul "Arhiva depozit Zavoi, jud. Valcea în suprafața totală de 33,64 mp, conform Releveului spațiului comercial întocmit de ing. Trandafir M.Gheorghe autorizat de ONCGC seria VL nr.183.

În ceea ce privește contul 2111 "Terenuri" facem următoarea mențiune:

Pentru terenul aferent construcției Hala centrală și spații laterale, în suprafața de 1074,77 mp există un litigiu pe rolul Tribunalului Valcea privind revendicarea acestuia de către Municipiul Ramnicu Valcea.

Imobilizarile financiare :

Imobilizarile financiare din patrimoniu reprezentate de acțiuni ale unor emitenți listati la BVB, s-au evaluat conform ultimei cotații pe bursă.

Situatia ajustarilor pentru actiunile detinute de societate la 31.12.2019 , se prezinta astfel:

-lei-

Emitent	Nr.actiuni	Cost achizitie	Ajustari constituite 31.12.2018	Pret BVB 31.12.2019	Valoare piata 31.12.2019	Diferenta	Ajustari de constituit cheltuieli	Ajustari de reluat venituri
SNP PETROM	1.053	105,30	0,00	0,447	470,69	0,00	0,00	0,00
TLV B. TRANSILVANIA	1.149.538	3.059.851,00	487.220,94	2,595	2.983.051,11	76.799,89		410.421,00
TLV B. TRANSILVANIA-gratuite	632.729	632.729,00	0,00	2,595	1.641.931,76	0,00	0,00	0,00
SPIT BUCOVINA	250.006	774.446,33	721.945,07	1,020	255.006,12	519.440,21		202.504,80
MERCUR	90	997,00	0,00	18,000	1.620,00	0,00	0,00	0,00
SIF BANAT-CRISANA	1.944.459	3.822.465,02	0,00	2,730	5.308.373,07	0,00	0,00	0,00
ALTUR	2.905.600	336.456,50	244.930,10	0,036	104.601,60	231.854,90		13.075,20
TOTAL		8.627.050,15	1.454.096,11		10.295.054,35	828.095,00	0,00	626.001,11

In anul 2019, societatea a primit cu titlu gratuit de la Banca Transilvania un numar de 136.960 de actiuni. De asemenea , a achizitionat un numar de 491.389 actiuni la Banca Transilvania, costul de achizitie fiind de 1.253.042 lei si a vandut un numar de 550.000 de actiuni la SIF BANAT CRISANA , in valoare de 1.182.500 lei, la pret mediu de 2,15 lei/ actiune.

La 31.12.2019 au fost inregistrate ajustari de reluat pe venituri suma de 626.001,11 lei **Stocurile** la data de 31.12.2019 au fost in suma de 2.265 lei si se compun din:

- 2.265 lei lei obiecte de inventar si materiale consumabile

Creantele societatii sunt in suma de 191.712 lei, constituite din :

-lei-

CREANTE	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
0	1 = 2 + 3	2	3
Total, din care:	848.395	848.395	0
Creante comerciale	171.678	171.678	0
Creante in legatura cu bugetul asigurarilor sociale si bugetul statului	20.020	20.020	0
Debitori diversi	656.697	656.697	0
Provizioane pentru deprecierea clientilor	656.683	656.683	0

Total creante nete	191.712	191.712	0
--------------------	---------	---------	---

Societatea are constituite din anii precedenti provizioane pentru deprecierea creantelor in suma de in suma de **656.683** lei.

Casa si conturile la banci

Valoarea numerarului din casierie si al conturilor la banci inclusiv investitiile pe termen scurt si dobanzile de incasat este de 2.940.837 lei. La data de 31.12.2019 societatea inregistra disponibilitati banesti proprii plasate in depozite bancare in suma 2.550.000 lei.

In anul 2019 o parte din disponibilitatile banesti au fost investite pe piata de capital, respectiv in actiuni cotate la BVB. S-au achizitionat un numar de 491.389 actiuni la Banca Transilvania, costul de achizitie fiind de 1.253.042 lei .

Societatea are depozite constituite la Banca Transilvania si Banca Comerciala Romana Valcea(garantii chiriiasi).

Din totalul disponibilitatilor banesti plasate in depozite bancare, suma de 387.482 lei reprezinta garantiile contractuale depuse de locatari , pentru care s-au constituit depozite bancare.

Datoriile totale ale societatii au fost in suma de 1.326.775 lei.

Structura acestor datorii este urmatoarea:

-lei-

Datorii	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Termen de exigibilitate		
		sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1 = 2 + 3 + 4	2	3	4
Total, din care:	1.326.775	1.326.775	0	0
Datorii comerciale,avansuri primite de la clienti,alte conturi asimilate	70.122	70.122	0	0
Datorii in legatura cu personalul si conturi asimilate	19.681	19.681	0	0
Datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale si bugetul statului	89.306	89.306	0	0

Alte imprumuturi si datorii asimilate	442.567	442.567		
Alte datorii	705.099	705.099	0	0

Pentru inventarierea anuala a patrimoniului conducerea a emis decizia nr.714/18.11.2019, iar in urma inventarierii conform procesului verbal, nu au rezultat diferente.

Mentionam ca societatea nu inregistreaza debite restante fata de bugetele de stat si cel al asigurarilor sociale.Toate taxele si impozitele datorate bugetului local, bugetului de stat si bugetului asigurarilor sociale au fost achitate la termenele stabilite de lege.

5. SITUATIA LITIGIILOR:

La data de **31.12.2019**, la Serviciul Contencios al Societatii UNIVERS S.A, au figurat ca inregistrate in stare de judecata un numar de **11** cauze, din care:

- in **5** cauze are calitatea de reclamanta ;
- in **2** cauze are calitate de parata;
- in **2** cauze in procedura insolventei (faliment) ;
- in **2** (doua) cauze penale are calitatea de parte vatamata;

Dupa obiectul acestora, cauzele se structureaza astfel:

- **2**(doua) actiuni in constatare privind constatarea dreptului de proprietate al societatii asupra a douaspatiicomerciale - imobile, situate in Rm.Valcea, pentru care societatea nu detine titlu de proprietate, dar pe care le foloseste de peste 30 de ani;
- **1** (una) cauza privind revendicarea imobiliara a imobilului - spatiu comercial, situat in Rm.Valcea, str.Lucian Blaga, nr.2, bl.A53, parter, jud.Valcea, in suprafata de 31,72 m.p., de catre toti proprietarii (25) scarii A din blocul A53;
- **3** actiuni in raspundere impotriva fostului Director general, in faza de executare silita;
- **1**(una)cauza privind revendicarea imobiliara de catre Municipiul Rm.Valcea a terenului aferent constructie Hala Centrala, in suprafata de 1074,77 mp;
- **2** cauze aflate in procedura insolventei, in care societatea UNIVERS S.A. are calitatea de creditor chirografar, inscrisa pe tabelul definitiv al creditorilor;
- 2**(doua) cauze penale privind pe fostul director general si altii pentru gestiune frauduloasa, respectiv,initiere si constituire de grup infractional organizat;

In cauzele privind actiunile in raspundere impotriva fostului Director general, aflate in faza de executare silita, suma totala de recuperat este 488.801,19 lei.

In dosarul de executare silita nr.351/2017, fostul Director general al societatii, Buzatu Mihai Razvan, este executat silit, prin trei hotararari judecatoresti definitive, sa plateasca la Societatea UNIVERS S.A sumele de 74.590 lei, 5.560 lei, 408.550,91 lei, 13.220 lei si cheltuieli de executare. Procedura de executare silita a hotararilor judecatoresti respective se desfasoara prin Executorul judecatoresc **POPA - DRAGHIA CARMEN ANA-MARIA** din Craiova.

In cele 2 cauze aflate in procedura insolventei, in care societatea UNIVERS S.A. are calitatea de creditor chirografar, inregistrata pe tabelul definitiv al creditorilor, debitorii se afla in faliment/lichidarejudiciara.

Cauza privind revendicarea imobiliara a terenului aferent imobilului constructie Hala Centrala este de departe cel mai important litigiu al UNIVERS S.A., care se afla pe rolul instantelor judecatoresti, intrucat priveste cel mai valoros imobil din patrimoniul societatii UNIVERS SA.

Litigiul se afla in faza procesuala de apel, la Curtea de Apel Pitesti, in curs de solutionare. **La fond, la Tribunalul Valcea, instanta a respins actiunea in revendicare formulata de Municipiul Rm. Valcea.**

In final, intr-o cauza penala, privind pe fostul director general, Buzatu Mihai Razvan cercetat pentru comiterea infractiunii de gestiune frauduloasa, prev. de art.242 alin.1 si 3 Cod penal, dosarul se afla la instanta de fond, Judecatoria Rm. Valcea.

In cealalta cauza penala privind pe fostul director general, Buzatu Mihai Razvan si altii pentru initiere si constituire de grup infractional organizat, dosarul se afla la instanta de fond, Tribunalul Dolj, in rejudecare.

Evaluarea activitatii privind managementul riscului

Riscul valutar – Din punct de vedere al riscului valutar entitatea este supusa fluctuatiei cursului de schimb euro/leu intrucat o parte din obligatiile chiriilor sunt exprimate ca echivalentul in lei a unor valori/sume in euro in sensul ca o crestere a cursului favorizeaza entitatea dar poate avea ca efect solicitari de reducere de chirii.

Riscul ratei dobanzii la valoarea justa – Societatea nu este supusa acestui risc, intrucat nu are credinte.

Riscul aferent mediului economic – UNIVERS SA este supusa prin activitatea desfasurata riscului mediului economic si social din tara si in special din judetul Valcea, in sensul ca realizarea veniturilor din chirii depinde de gradul de ocupare al spatiilor inchiriate.

Avand in vedere intrarea pe piata locala a unor noi retailer internationali Carrefour si Penny, unii locatari din spatiile noastre care desfasoara activitate de alimentatie, solicita renegocierea chiriilor lunare pe care o platesc in sensul diminuarii acesteia, existand riscul atat de a se reloca in spatii cu chirii mai mici sau chiar rezilierea contractelor.

Riscul de credit

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.

Riscul de lichiditate

Societatea nu este supusa riscului de lichiditate sau solvabilitate..

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 inasa de dobanda bancara de pe piata avand in vedere plasamentele curente efectuate in anul 2019.

Se propune Adunarii Generale a Actionarilor aprobarea Situatiilor financiare ale anului 2019, pe baza Raportului Administratorilor si a Raportului Auditorului Financiar .

*Consiliul de Administratie,
Radut Dumitru-presedinte CA*

