

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 2018

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 31.12.2018 este de 1.991.605 lei, reprezentând 796.642 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei. În cursul anului 2018 capitalul social nu s-a modificat.

La data de 31.12.2018 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 2018 societatea a desfasurat activitate de inchiriere si subinchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate conform cod CAEN 6820.

La 31.12.2018, societatea avea inchiriata suprafata de 6024,43 mp din total suprafata destinata activitatii de inchiriere, respectiv de 6.747,27 mp.

Îndeplinirea 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 2018, **administrarea** societății a fost asigurată de către un număr de 3 administratori, respectiv:

- Tenea Aurel – Administrator – Presedinte CA
- Stegaru Antoneta-Administrator
- Cimen Mihaela Laura-Administrator

3.Rezultatele economico-financiare si situatia patrimoniului

Prin bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2018 societatea si-a propus realizarea unui profit brut de 1.460.490 lei si un profit net de 1.430.000 lei.

La finele exercitiului financiar, profitul brut total obtinut este de 2.366.564 lei si profitul net obtinut este de 2.322.774 lei.

Situatia realizarii indicatorilor BVC se prezinta astfel:

Nr.	DENUMIRE	BVC aprobat 2018	BVC realizat 2018	%
Crt.	INDICATOR			
1	2	3	4	6
	VENITURI TOTALE	3.050.500	4.379.003	143,55
I.	VENITURI DIN EXPLOATARE din care:	2.878.500	3.917.823	136,11
1	Venituri din chirii ct. 706	2.860.000	3.273.391	114,45
2	Alte venituri din exploatare:	18.500	80.336	434,25
	-servicii fact. la chiriasi	0		
	-venit din vanz imobilizari	500	588	117,60
	-alte venituri	18.000	79.748	443,04
3	Venituri rezultate din aplicarea hotararilor judecatoresti	0	564.096	
II.	VENITURI FINANCIARE	172.000	461.180	268,13
4	Venituri din dividende primite	0	138.927	
5	Venituri din dobanzi	4.000	24.787	619,68

6	Alte Venituri Financiare	168.000	297.466	177,06
	CHELTUIELI TOTALE	1.590.011	2.012.439	126,57
III.	CHELTUIELI DE EXPLOATARE din care:	1.640.011	1.496.581	91,25
1	Cheltuieli materiale	55.000	55.057	100,10
2	Cheltuieli energie si apa sediu	14.000	11.762	84,01
3	Cheltuieli energie si apa refacturate	0		
4	Cheltuieli prime de asigurare	12.000	11.467	95,56
5	Cheltuieli intretinere si reparatii	78.000	61.394	78,71
6	Cheltuieli reclama si publicitate	22.000	18.997	86,35
7	Cheltuieli deplasare	4000	1.315	32,88
8	Cheltuieli postale si taxe telec.	13.000	10.762	82,78
9	Cheltuieli impozite si taxe locale	192.000	154.189	80,31
10	Cheltuieli servicii bancare	3.000	2.920	97,33
11	Cheltuieli servicii executate de terti(ct.622+ct.628)	121.000	68.279	56,43
12	Ch.cu personalul	556.011	532.401	95,75
	indemnizatie colaboratori	170.000	170.000	100,00
	-salarii	315.000	286.110	90,83
	contributie asiguratorie	10.913	18.653	170,93
	-fd. part. profit sal.si administr. inclusiv contr	33.098	33.098	100,00
	ch.tichete masa	27.000	24.540	90,89
13	Ch.cu amortizarile si provizioanele	553.000	549.770	99,42
14	Ajustari de valoare privind active circulante	-6.000	-6.000	100,00
	cheltuieli			
	venituri	6.000	6.000	100,00
15	Ajustari de valoare privind provizioanele	0	8.132	
	cheltuieli	33.098	41.230	124,57
	venituri	33.098	33.098	100,00
16	Alte cheltuieli	9.000	2.141	23,79
17	Cheltuieli protocol	14.000	13.995	99,96
18	Cheltuieli rezultate din aplicarea hotararilor judecatoresti	0	0	
IV.	CHELTUIELI FINANCIARE, din care:	-50.000	515.858	
	Alte cheltuieli financiare		2.037.267	
	Ajustari de valoare privind imobilizarile financiare	-50.000	-1.521.409	3042,82
	cheltuieli	5.000	218.440	4368,80
	venituri	55.000	1.739.849	3163,36
V.	PROFIT BRUT	1.460.490	2.366.564	162,04
1	Profit din exploatare	1.238.490	2.421.242	195,50
2	Profit financiar	222.000	-54.678	
3	Profit extraordinar		0	
VI.	IMPOZIT PE VENIT MICROINTREPRINDERE	30.490	43.790	143,62
VII.	PROFIT NET	1.430.000	2.322.774	162,43

La 31.12.2018, UNIVERS SA a realizat venituri din :

- activitatea de baza (inchirieri de spatii) in suma de 3.273.391 lei;
- alte venituri din exploatare in suma de 80.336 lei , din care :
 - alte venituri 79.748 lei
 - venituri din vanzari imobilizari 588 lei

La 31.12.2018, UNIVERS SA a realizat cheltuieli de exploatare in suma de 1.496.581 lei.

Exercitiul financiar al anului 2018 s-a incheiat cu un profit brut de 2.366.564 lei, impozitul pe venitul microintreprinderilor inregistrat fiind de 43.790 lei

Din profitul brut al anului 2018 s-a constituit un provizion in suma de 41.230 lei intru 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 2.322.774 lei.

Consiliul de Administratie al SC Univers SA propune Adunarii Generale a Actionarilor ca profitul net in suma de 2.322.774 lei sa fie repartizat pe urmatoarele destinatii:

- surse proprii de finantare 12.512 lei
- dividende 2.310.262 lei

Potrivit propunerii avansate, dividendul brut ce urmeaza a se acorda pentru o actiune detinuta se fixeaza la 2,9 lei/actiune, ceea ce reprezinta o rata de distribuire de 99,46 % din profitul net repartizat.

Actionarii indreptatiti sa primesca dividendele distribuite din profitul net realizat in exercitiul financiar din anul 2018 sunt cei ce vor fi inregistrati in registrul consolidat al actionarilor la data de inregistrare ce va fi aprobata de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor.

Conform situatiilor financiare anuale intocmite la data de 31.12.2018, elementele patrimoniale in anul 2018, comparativ cu anul 2017, se prezinta astfel:

<i>DENUMIRE</i>	lei	
	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2018</i>
1	2	3
I.Imobilizari necorporale	444	0
II.Imobilizari corporale	10.908.816	10.359.490
III.Imobilizari financiare	6.063.191	6.856.684
A.Active imobilizate-Total	16.972.451	12.712.174
I.Stocuri	3.785	1.559

II.Creante		166.918	363.077
III.Investitii financiare pe termen scurt(depozite bancare)		2.692.730	3.606.801
IV.Casa si conturi la banci		609.530	381.379
B.Active circulante-total		3.472.963	4.352.816
C.Cheltuieli in avans		5.920	5.248
D.Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an		1.062.448	1.118.947
E.Active circulante, respective datorii curente nete		2.415.620	3.239.117
F.Total active minus datorii curente		19.388.071	20.455.291
H.Provizioane		33.098	41.230
I.Venituri in avans,subventii pentru investitii		67.209	59.988
I.Capital		1.991.605	1.991.605
III.Rezerve din reevaluare		9.164.108	8.717.633
IV.Rezerve		3.716.555	3.886.052
V.Rezultatul reportat (creditor)		2.989.534	3.436.009
VI.Rezultatul exercitiului financiar(Sold C)		1.426.777	2.322.774
Capitaluri proprii-total		19.288.579	20.354.073

La 31.12.2018 patrimoniul SC UNIVERS SA , este constituit din:

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

Imobilizarile corporale :

La 31.12.2018 imobilizarile corporale ale UNIVERS SA sunt in valoare bruta de 10.359.490 lei reprezentate de :

- terenuri 107.445 lei
- constructii 886.900 lei
- instalatii tehnice si masini 629.478 lei
- alte instalatii, utilaje si mobilier 14.680 lei
- investitii imobiliare 10.452.500 lei.

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.

Facem mentiunea ca pentru trei spatii comerciale societatea nu detine titlu de proprietate. Aceste spatii sunt:

- "Spatiu comercial", situat in Rm. Valcea, str. Calea lui Traian, nr.156, Complex Nord, demisol, jud. Valcea in suprafata totala de 14,31 mp, conform Releveului

spatiu comercial intocmit de ing. Trandafir M.Gheorghe, autorizat de ONCGC seria VL nr.183.

- "Spatiu comercial", situat in Rm. Valcea, str.Lucian Blaga, nr.2, bl.A53, parter, jud. Valcea in suprafata totala de 31,72 mp, conform Releveului spatiu comercial intocmit de ing. Trandafir M.Gheorghe autorizat de ONCGC seria VL nr.183.

- "Spatiu comercial", situat in Rm. Valcea, str. Stirbei Voda, nr.3, bl.P2, demisol, punctul "Arhiva depozit Zavoi, jud. Valcea in suprafata totala de 33,64 mp, conform Releveului spatiu comercial intocmit de ing. Trandafir M.Gheorghe autorizat de ONCGC seria VL nr.183.

Pentru obtinerea acestor titluri de proprietate s-a inaintat in instanta actiune in constatarea dreptului de proprietate.

In ceea ce priveste contul 2111 "Terenuri" facem urmatoarea mentiune:

Pentru terenul aferent constructie Hala centrala si spatii laterale, in suprafata de 1074,77 mp exista un litigiu pe rolul Tribunalului Valcea privind revendicarea acestuia de catre Municipiul Ramnicu Valcea.

Imobilizarile financiare :

Imobilizarile financiare din patrimoniu reprezentate de actiuni ale unor emitenti listati la BVB, s-au evaluat conform ultimei cotatei pe bursa.

Situatia ajustarilor pentru actiunile detinute de societate la 31.12.2018 , se prezinta astfel:

-lei-

Emitent	Nr.actiuni	Cost achizitie	Ajustari constituite	Pret BVB 31.12.2018	Valoare piata 31.12.2018	Diferenta	Ajustari de constituit cheltuieli
SNP PETROM	1.053	105,3	0	0,299	314,847	0	0
TLV B. TRANSILVANIA	658.149	1.806.809,68	284.762,12	2,005	1319588,745	487220,935	202.458,82
TLV B. TRANSILVANIA-gratuite	495.769	495.769,00	0	2,005	994016,845	0	0,00
SPIT BUCOVINA	250.006	774.446,33	721.945,07	0,21	52501,26	721945,07	0,00
MERCUR	90	997	0	19	1710		0,00
SIF BANAT-CRISANA	2.494.459	4.896.195,89		2,04	5088696,36		0,00
ALTUR	2.905.600	336.456,50	228.949,30	0,0315	91526,4	244930,1	15.980,80
TOTAL		8.310.779,70	1.235.656,49		7.548.354,46	1.454.096,11	218.439,62

La 31.12.2018 au fost inregistrate pe cheltuieli ajustari pentru depreciere suma de 218.439,62 lei

Stocurile la data de 31.12.2018 au fost in suma de 1.559 lei si se compun din:

- 1.559 lei obiecte de inventar si materiale consumabile

Creantele societatii sunt in suma de 363.077 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:	1.067.843	1.067.843	0
Creante comerciale	146.107	146.107	
Creante in legatura cu bugetul asigurarilor sociale si bugetul statului	9.691	9.691	0
Debitori diversi	912.045	912.045	0
Provizioane pentru deprecierea clientilor	704.766	704.766	0
Total creante nete	363.077	363.077	

Societatea are constituite din anii precedenti provizioane pentru deprecierea creantelor in suma de 704.766 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 3.606.801 lei. La data de 31.12.2018 societatea inregistra disponibilitati banesti proprii plasate in depozite bancare in suma 3.250.000 lei, reprezinta 90,10% din total.

In anul 2018 o parte din disponibilitatile banesti au fost investite pe piata de capital, respectiv in actiuni cotate la BVB. S-au achizitionat un numar de 43.277 actiuni la SIF 1 (SIF Banat Crisana), costul de achizitie fiind de 107.555,39 lei si 454.770 actiuni la Banca Transilvania, cu un cost de achizitie de 1.088.850,30 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 350.024 lei reprezinta garantiile contractuale depuse de locatari , pentru care s-au constituit depozite bancare.

Datoriile totale ale societatii au fost in suma de 1.118.947 lei.

Structura acestor datorii este urmatoarea:

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:	1.118.947	1.118.947	0	0
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienti, alte conturi asimilate	64.254	64.254	0	0
Datorii in legatura cu personalul si conturi asimilate	17.776	17.776	0	0
Datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale si bugetul statului	78.013	78.013	0	0
Alte imprumuturi si datorii asimilate	396.603	396.603		
Alte datorii	562.301	562.301	0	0

Mentionam ca societatea nu inregistreaza debite restante fata de bugetele de stat si 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 **31.12.2018**, la Serviciul Contencios al Societatii UNIVERS S.A., au figurat ca inregistrate in stare de judecata un numar de **17** cauze, din care:

- in **7** cauze are calitatea de reclamanta;
- in **5** cauze are calitate de parata;
- in **3** cauze in procedura insolventei (faliment);
- in **1** (una) cauza are calitatea de chemata in garantie

- in 1(una) cauza penala are calitatea de parte vatamata.

Dupa obiectul acestora, cauzele se structureaza astfel:

- 3 cauze in pretentii, izvorate din constatarea nulitatii absolute a contractelor de vanzare cumparare spatii comerciale;
- 3 actiuni in constatarea dreptului de proprietate al societatii asupra a trei spatii comerciale
- 3 actiuni in raspundere impotriva fostului Director general si alti fosti salariati, **in faza de executare silita;**
- 1 cauza privind revendicarea imobiliara a Municipiului Rm.Valcea a terenului aferent constructie Hala Centrala, in suprafata de 1074,77 mp;
- 3 cauze aflate in procedura insolventei, in care societatea UNIVERS S.A. are calitatea de creditor chirografar, inscrisa pe tabelul definitiv al creditorilor;
- 1 (una) cauza penala privind pe fostul director general, Buzatu Mihai Razvan si altii pentru initiere si constituire de grup infractional organizat
- 3 – alte cauze;

In cauzele privind actiunile in pretentii, izvorate din constatarea nulitatii absolute a unor contracte de vanzare cumparare de spatii comerciale, Societatii UNIVERS S.A., in calitate de parata - chemata in garantie, i se solicita, intr-un litigiu, suma de 93.464 lei, reprezentand impozit si CAS platite de reclamanta din cedarea folosintei imobilului, care a facut obiectul contr. de v-c nr.1273/0306.2010, constatat nul absolut de instanta si in alt litigiu, suma de 42.574 lei, reprezentand impozit platit de reclamanta pentru imobilul situat in Rm.Valcea, str.Regina Maria, nr.4, jud.Valcea.

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 cauza privind revendicarea imobiliara a terenului aferent imobilului constructie Hala Centrala, in suprafata de 1.074,77 mp, la data de 06.11.2018 Tribunalul Valcea a respins actiunea formulata de Municipiul Rm.Valcea. Hotararea a fost pronuntata cu drept de apel.

De la Societatea VULTURUL COMARNIC S.A., in dosarul nr.1312/2018, aflat pe rolul S.C.P.E.J. Trifina, Tanase si Galea - Ploiesti, s-a recuperat suma totala de 322.388,88 lei, reprezentand c-val actiuni si dobanda penalizatoare, plus cheltuieli de

judecata, urmand sa fie recuperata prin executare silita si dobanda legala aferenta debitului principal de 297.418,59 lei, de la data de 12.05.2017 (data introducerii cererii de chemare in judecata), pana la data platii efective.

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. La nivelul orasului a crescut numarul de spatii comerciale cu destinatia de inchiriere. In decembrie 2017 a fost inaugurat Shopping City Râmnicu Vâlcea cu o suprafata inchiriabila de 27.900 mp.

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 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 in sa de dobanda bancara de pe piata avand in vedere plasamentele curente efectuate in anul 2018.

Se propune Adunarii Generale a Actionarilor aprobarea Situatiilor financiare ale anului 2018, pe baza Raportului Administratorilor si a Raportului Auditorului Financiar .

*Consiliul de Administratie,
Tenea Aurel-presedinte*

