

## **·RAPORT ANUAL 2018**

Conform Legea 24/2017 Regulament ASF 5/2018  
DATA RAPORTULUI 24.04.2019

**Denumire Societatea Comerciala „ UNITRANS” S.A.**  
**Sediul social:** com. Barcanesti,,sat Tatarani, jud. Prahova, nr.866A;  
**Nr. telefon/fax:**..... 0244/277002/0721218898;  
**Nr.de inregistrare la O.R.C.** .....J29/183/1991;  
**Codul fiscal:**.....RO 1304172;  
**Clasa valorilor materiale** .....” A” ;  
**Tipul :**.....nominative;  
**Nr.de actiuni:**.....298.020;  
**Valoarea nominala**.....2,50ron/actiune;  
**Capital subscris Varsat** .....745.050 lei  
**Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile**  
**Mobiliare emise:**.....**Bursa de Valori Bucuresti-ATS**  
**Categoria AeRO**

### **1. Activitatea Societatii Comerciale**

#### **1.1a) Descrierea activitatii desfasurate de societate:**

Conform statutului societatii principala activitate este:

„Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate”  
cod **CAEN 6820**

principalele activitati desfasurate in anul 2018

\* inchirieri spatii birouri si depozite .

#### **1.1 b) Precizati cand a fost infiintata societatea**

**SC UNITRANS SA** (FOSTA SC TRANSPORT CALATORI SA) s-a infintat ca societate comerciala pe actiuni la data de 23.03.1991 in temeiul H.G. 1264 / 08.12.1990 prin organizarea fostei I.T.A. Prahova .Societatea functioneaza in baza Legii 31/90 privind societatile comerciale.

La data de 14.08.2003 , in baza hotararii AGA nr. 2 din 07/08/2003 societatea si-a schimbat denumirea din SC TRANSPORT CALATORI in SC UNITRANS SA .

SC UNITRANS SA desfasoara o activitate competitiva care se poate structura dupa cum urmeaza conform statutului societatii.

**e)** in 29.01.2010 a fost inregistrat la Oficiul National al Registrului Comertului mentiune sub numarul 5884/29.01.2010 prin care se modifica princila activitate si a actului constitutiv.

#### **d) Descrierea achizitiilor sau instrainarilor de active:**

**d.1.** – Achizitii de active: in anul 2018 SC UNITRANS SA nu a realizat achizitii noi.

**d.1.** – Achizitii de active: in anul 2018 SC UNITRANS SA nu a realizat achizitii noi.

**d.2.** – Instrainari de active:

In anul 2018 societatea a instarinat active, respective doua loturi de teren intravilan in comuna Paulesti, la data de 01.08.2018 si 19.09.2018, conform hatararii AGEA din 07.12.2016. In urma instarinarii acestor loturi societatea a avut o pierdere in suna de 57667,56 lei. Aceasta pierdere rezultand in urma scaderii preturilor din zona si a interesului scazut de cumparare a persoanelor fizice sau juridice.

**e)** Descrieti principalele schimbari intervenite in planul de afaceri al societatii comerciale:

in cursul anului 2018 au intervenit schimbari majore in desfasurarea activitatii :

\* cifra de afaceri a scazut datorita scaderii contractelor de inchiriere cat si renegocierii contractelor, atat pe partea de birouri cat si pe depozite.

**1.2.-a)** principalele produse realizate si servicii prestate in anul 2018 sunt:

Inchirieri spatii cu destinatia birouri..... 404.050 ron

Venituri din cedarea activelor ..... 191.750...ron

Alte venituri din exploatare.....128.144 ron

b) piata produselor si a serviciilor realizate de SC UNITRANS SA este o piata redusa . Clientii firmei sunt societati comerciale, institutii publice si persoane fizice din judetul Prahova si judetele limitrofe.

c) Ponderea produselor si serviciilor in totalul cifrei de afaceri se prezinta astfel:

Activitate	2018	
	CA mii lei	% din CA
Inchirieri spatii	404.050	55.25%
Cedarea active	191.750	26.22%
Alte venituri din exploatare	128.144	17.52%
Venit dif curs	1.832	0.26%
Venituri dobanzi	3204	0.43%
Venituri din sconturi	2246	0.32%
Venit din deprecierea activelor	0	0
<b>Total venituri</b>	<b>731.226</b>	<b>100%</b>

d) nu este cazul

**e)** Principalii concurenti ai SC UNITRANS SA pentru activitatea de baza sunt:

Societati mai mici cu mai putini angajati care desfasoara activitati in orasul Ploiesti si care au atras o mare parte din clientii nostri personae fizice.

f) Atragerea clientilor este foarte dificila , avand in vedere oferta mare de inchirieri de spatii , numarul mare de spatii de inchiriat, a dus la o scadere a pretului de inchiriere pe metru patrat.

In anul 2018 aproximativ 60 % din cifra de afaceri a fost realizata din inchirieri si subinchirieri de spatii catre societati comerciale cu capital privat si catre persoane fizice..

**1.3.Principali furnizori de materii prime si materiale necesare desfasurarii activitatii sunt:**

a) pentru inchiriere si subinchiriere

\* SC ELECTRICA FURNIZARE SA

\* SC GDF SUEZ SA

\* SC APA NOVA SA

\* alti furnizori

b) pentru intretinere si reparatii:

\* SC LEON CONSTRUCT SRL

\* SC DEDEMAN SRL

**1.4 Principali clienti sunt:**

\* SC GROUPAMA GRUP SA

\* SC RHI MARVO SRL

\* SC GAIA SRL

\* SC CHEMARK ROM SA

\* SC METROPOLITAN LIFE SA

Concurentii nu sunt echilibrati din punct de vedere al posibilitatilor de reprezentare, SC UNITRANS SA fiind o firma mijlocie in comparative cu celelate firme din sector.

**1.5.** Numarul angajatilor la 31.12.2018 a fost de 7 angajati la fel cu cel din anul 2017 cand numarul angajatilor erau de 7 angajati.Raporturile dintre conducere si angajati sunt corespunzatoare si asigura un climat normal de munca..Salariatii de la SC UNITRANS SA nu fac parte din organizatii sindicale.

**1.6 Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator**

- Nu este cazul

**1.7 Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare(Cheltuieli pentru investitii:)**

- Nu este cazul

**1.8.Evaluarea activitatii societatii privind managementul riscului**

- Nu este cazul

**1.9 Elemente de perspectiva privind activitatea societatii**

a) **Prezentarea si analiza tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comparative cu aceasi perioada a anului anterior**

Pentru realizarea obiectivelor propuse , nu sunt identificate elemente sau factori care sa afecteze lichiditatea societatii comparative cu aceasi perioada a anului anterior.

**b) Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate, asupra situatiei financiare a societatii comparative cu aceiasi perioada a anului trecut.**

Denumirea elementului	Sold la inceput exercitiu	cresteri	reduceri	Sold sfarsit exercitiu
Capital subscris	745.050	-	-	745.050
Rezerve din reevaluare	582.812	-	-	582.812
Rezerve legale	149.010	-	-	149.010
Alte rezerve	27.190	-	-	27.190
Profit nerepartizat	7.581.370	-	236.315	7.345.055
Total Capitaluri proprii	8.849.118	-	122.070	8.727.049

**c)Prezentarea si analizarea evenimentelor, tranzactiilor, schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza**  
- nu este cazul

## 2.ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETATII COMERCIALE

### La 31.12.2018

#### 2.1. Precizarea amplasarii si a caracteristicilor principalilor capacitate de producti in proprietatea societatii

Societatea detine in proprietate active imobilizate total la valoarea de inventar de **8.904.675** lei din care:

* terenuri	4.510.442 lei
* cladiri , constructii	1.474.497 lei
* instalatii tehnice, masini , utilaje	89.358 lei
* Imobilizari financiare si avansuri	12.597 lei
* investitii imobiliare	2.446.136 lei
* instalatii terhnice si masini	68.521 lei

Acestea sunt amplasate la Tatarani , com. Paulesti, com. Bucov si in municipiul Ploiesti, judetul Prahova.

\* teren intravilan arabil situate in comuna Paulesti si are o suprafata de 7.443 mp . compus din 10 loturi si cota in diviza a drumului de acces. \*

\* teren intravilan situate in comuna Barcanesti si are o suprafata de 10.000 mp

\*cladire sediu social plus depozite situate in comuna Barcanesti cu o suprafata de 1400 mp si un teren aferent 6827mp:

- Pavilion Administrativ 1(21.3*11.30)*2 et	-481.38 mp suprafata construita
- Pavilion Administrativ 2 nou- parter+2et	- 262.71 mp suprafata construita
- Statie Spalare (din bca)	- 180 mp suprafata construita
- Statie Spalare (cort) (13*21)	- 273 mp suprafata construita
- Cabina Poarta	- 34.58 mp suprafata construita
- magazine+arhiva	- 168.40 suprafata construita

\* spatii birou situate in Ploiesti care se compune din subsol, parter si trei etaje ficcare cu o suprafata utila de 190 mp.

## **2.2 Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii;**

Proprietatile societatii au un-grad mare de uzura, fapt ce a determinat si renovarea acestora , in special sediul societatii.In anul 2018 amortizarea mijloacelor fixe a fost in suma de 127.421 lei din care amortizarea cladirilor 95.521.lei

## **2.3 Precizarea principalelor probleme legate de titlul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii**

Societatea SC UNITRANS SA detine titlu de prorietaate asupra tuturor terenurilor si cladirilor detinute in patrimoniu .

## **3.PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATE COMERCIALA**

### **3.1 Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negociaza valori mobiliare emise de societate**

Actiunile societatii sunt inscrise si se tranzactioneaza la Bursa de Valori Bucuresti, Sistemul Alternativ de Tranzactionare AeRO sub simbolul TRCE.

Societatea UNITRANS SA, in calitate de emitent de instrumente financiare, a obtinut codul LEI:254900LP11UO2V8PMZ84

Evidenta actionarilor este tinuta de catre Depozitarul Central conform contractului 14754/04.04.2007

Numarul detinatorilor de actiuni

La data de 31.12.2018, capitalul social cuprinde un numar de 298.020 actiuni cu o valoare nominala de 2.50lei/actiune.Structura actionariatului este urmatoarea:

<u>Actionar</u>		<u>Nr. actiuni</u>	<u>Procent %</u>
- personae fizice	472	38.147	12.8001%
- personae juridice	1	259.873	87.1999%
<b>TOTAL</b>	<b>473</b>	<b>298.020</b>	<b>100%</b>

### **3.2. Descrierea politicii societatii cu privire la dividende, precizarea dividendelor cuvenite/platite/accumulate in ultimii trei ani, daca este cazul, a motivelor pentru micșorarea a dividendelor pe parcursul ultimilor trei ani**

In anul 2018 societatea a inregistrat o pierdere de 122.070 lei, iar in ultimii trei ani societatea nu a mai acordat dividende.

### **3.3 Descrierea oricaror activitati ale societatii de achizitionare a propriilor actiuni**

Societatea nu a achizitionat actiuni proprii in anul 2018

### **3.4 In cazul in care societatea are filiale, precizati numarul si valorile nominale a actiunilor emise de societatea mama detinute de filiale**

Societatea nu detine filiale

### **3.5 In cazul in care societatea a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta, prezentarea modului in care societatea isi achita obligatiile fata de detinatorii de asemenea valori mobiliare.**

Societatea nu a emis in anul 2018 obligatiuni si/sau alte titluri de creanta

## **GUVERNANTA CORPORATIVA**

Conform prevederilor actului constitutive societatea UNITRANS SA a adoptat sistemul de administrare cu un administrator unic si conducere executiva.

Actul constitutiv si reglementarile interne contin prevederi privind rolul si atributiile acestor organe de administrare si conducere si delimitarea clara intre responsabilitatile si atributiile acestora.

## **4. CONDUCEREA SOCIETATII COMERCIALE**

Guvernanta corporativa in societate este combinatia elementelor de control care opereaza impreuna pentru a reglementa relatia dintre toti cei care au interes in companie:

\* Actionarii, managementul, angajatii, clientii, furnizorii, etc.

Sursele legale care reglementeaza acest tip de relatii se regasesc in legislatia nationala referitoare la societatile comerciale, pietele de capital, insolventa, diverse reglementari financiare.

Principiile generale ale guvernantei corporatiaste sunt aplicate in cadrul societatii.

### **Consiliul de Administratie**

In perioada ianuarie 2018 – decembrie 2018, societatea nu a avut Consiliu de Administratie

**Directorul** – are incheiat un contract de munca cu mandate privind delegarea atributiunilor de conducere a societatii.

**Adunarea Generala a Actionarilor** se desfasoara conform prevederilor statutare .SC UNITRANS SA, respecta principiul “ o actiune, un vot, un dividend”.Nu exista actiuni fara drept de vot, actiuni care sa confere dreptul la mai multe voturi sau actiuni privilegiate.

Actionarii reprezentand, individual sau impreuna, procentul din capitalul social prevazut de lege au dreptul:

- de a introduce puncte pe ordinea de zi
- de a prezenta proiecte de hotarare pentru punctele incluse sau propuse spre a fi incluse pe ordinea de zi

Documentele prezentate se regasesc pe site-ul societatii, fiind astfel disponibile pentru toti utilizatorii

### **Actul Constitutiv**

Conform prevederilor actului constitutiv al SC UNITRANS SA, sistemul de guvernanta corporative din cadrul societatii se bazeaza pe structura dualista: Directorul care gestioneaza activitatea curenta a societatii si Administratorul unic care actioneaza ca un organism de monitorizare si control.

Printre atributiile importante ale Adunarii Generale a Actionarilor se mentioneaza :

1. aprobarea situatiilor financiare anuale si fixarea dividendului;
2. alegerea si revocarea membrilor Comisiei de Cenzori; sau a auditorului financiar

3. Stabilirea Bugetului de Venituri si Cheltuieli
4. Pronuntarea asupra gestiunii Administratorului

Printre atributiunile importante ale Administratorului unic se mentioneaza:

- stabilirea directiilor principale de activitate si dezvoltare /restructurarea societatii;
- stabilirea sistemului contabil si de control financiar;
- Numirea si revocarea directorilor, supravegherea activitatii acestora;
- Organizarea Adunarilor Generale ale Actionarilor, implementarea hotararilor;

### **Controlul intern**

Controlul intern al societatii are ca obiective:

- urmarirea inscrierii societatii si a comportamentului personalului in cadrul definit de legislatia aplicabila, valorile, normele si regulile interne
- Verificarea daca informatiile contabile, financiare si de gestiune comunicate reflecta corect activitatea si situatia societatii.

Activitatile de control fac parte integranta din procesul de gestiune al societatii si vizeaza aplicarea normelor si procedurilor de control la toate nivelele ierarhice si functionale: aprobare, autorizare, verificare, evaluarea performantelor, securizare active, separare a functiilor.

In cazul controlului intern, o atentie deosebita se acorda controlului contabil si financiar care se realizeaza cu ajutorul politicilor si procedurilor in domeniu. Controlul intern contabil si financiar contribuie la realizarea unor informatii fiabile si conforme cu exigentele legale.

### **Transparenta societatii, urmare a politicii de guvernare corporative**

Situatiile financiare sunt intocmite in conformitate cu sistemul romanesc de contabilitate si sunt publicate in conformitate cu prevederile din legislatia nationala.

Membrii organelor de administrare, conducere si supraveghere ale societatii au obligatia colectiva de a asigura ca situatiile financiare anuale si raportul administratorului sunt intocmite si sunt publicate in conformitate cu legislatia nationala.

Pentru situatiile financiare ale anului 2018, se mentioneaza ca nu au avut loc evenimente importante dupa sfarsitul exercitiului financiar.

#### **4.1. Prezentarea listei si a unor informatii despre administrator**

a) Conducerea societatii este asigurata in conformitate cu prevederile Legii 31/1991 de un administrator unic ales de A.G.A.

In anul 2018 societatea a fost administrate de un administrator unic in persoana domnului

\* Zaharia Cristian Ion care are un mandate de trei ani si expira la 25.05.2020

#### **4.2 Prezentarea listei membrilor conducerii executive**

Conducerea executive a societatii este asigurata de :

**Duta Cristian                      director**

Comisia de cenzori in anul 2016 a fost schimbata cu societate de audit finaciar, pentru o perioada de trei ani, pana la data de 01.05.2020 conform contractului nr.64/20.12.2016

b). nu este cazul

c). nu este cazul

d). nu este cazul

4.2.a Mandatul Administratorului este de 3 ani 0 luni si expira la 25.05.2020

4.2.b Mandatul firmei de audit SC ACON AUDIT SRL expira la data de 31.12.2019

4.2.c nu este cazul

4.2.d nu este cazul

**4.3 Persoanele mentionate la punctele 4.1 si 4.2 precizarea eventualelor litigii sau procedure administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitor la activitatea acestora in cadrul emitentului precum si acela care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului**

**\* Nu este cazul**

## 5. SITUATIA FINACIAR CONTABILA

Raportarile financiar contabile pe anul 2018 au fost depuse la C.N.V.M. separate de prezentul raport impreune cu raportul de audit.

Din analiza situatiei economice financiare copmarativ pe ultimii 6 ani, aceasta se prezinta astfel:

Explicatii	2013	2014	2015	2016	2017	2018
a)elemente de bilant						
Active imobilizate totale	8.492.599	8.809.311	8.895.396	8.804.961	8.323.767	7.980.266
CAPITAL din care:						
Imobilizari corporale	8.101.663	8.458.724	8.833.904	8.792.162	8.310.968	7.967.325
Imobilizari necorporale	390.936	350.587	59.869	12.597	12.597	12.597
Numerar si disponibil	187.953	187.610	55.636	123.564	411.175	755.705
Creante	375.313	476.512	354.316	240.851	190.104	49.410
Stocuri	8.282	8.340	7.659	58	58	0
Profit reinvestit	-	-	-		-	0
<b>TOTAL</b>	<b>9.001.965</b>	<b>9.369.674</b>	<b>9.228.081</b>	<b>9.085.434</b>	<b>8.864.708</b>	<b>8.742.639</b>



PASIVE						
Vanzari exploatare	406.834	2.026.254	516.157	518.294	729.606	723.945
Venituri totale	476.986	2.029.735	522.771	522.066	735.010	731.227
Cheltuieli totale	514.575	2.244.838	664.365	664.713	964.447	846.246
Cheltuieli materiale	51.729	27.839	35.155	29.535	25.936	19.427
Cheltuieli cu personalul	51.037	25.427	30.271	35.891	68.114	91.327
provizioane	0	0	0	0	0	0
Dividende an curent	0	0	0	0	0	0
Dividende achitate	21	0	0	0	0	0
Dividende Garantii	15.607	15.607	15.607	15.607	15.607	0
Profit (pierdere) nerepartizat	<b>(37.589)</b>	<b>(215.103)</b>	<b>(151.594)</b>	<b>(142.647)</b>	<b>(236.315)</b>	<b>(122.070)</b>

Contabilitatea societatii a fost si este condusa in conformitate cu Legea contabilitatii nr.82/1991 cu modificarile ulterioare.Din punct de vedere a intocmirii situatiei financiare, societatea aplica Ordinul Ministrului de Finante nr.1802/2014.

Activitatea societatii, asa cum arata deja, consta in inchirierea bunurilor imobiliare proprii.In cursul anului trecut s-au derulat un numar de 14 contracte de inchiriere.

In baza deciziei nr.228/31.12.2018 s-a procedat la inventarierea mijloacelor fixe si a obiectelor de inventar din patrimoniu, si conform procesului verbal incheiat la fn/15.02.2019 , nu s-au constatat diferente fata de evidenta contabila.

Reducerea datoriilor inregistrate de societate la finele anului 2018 este datorata in principal diminuarii impozitului pe profit datorat, urmare a faptului ca la data de 01 februarie 2018 societatea a fost incadrata in categoria platitorilor de impozit pe venit microentitati.

La 31.12.2018 societatea nu are contracte de imprumut, are garantii de la chiriasi in suma de 15.590 lei.

La finele anului 2018 societatea avea disponibilitati in suma de 755.705 lei existente in conturi si depozite , conturile curente si casieria unitatii..

Societatea Unitrans SA a retinut si virat in anul 2018 datorii fata de bugetul local si bugetul consolidat al statului dupa cum urmeaza:

CAS salariat si angajator	<b>34.284</b>
CAS de sanatate salariat si angajator	<b>13.463</b>

Contributie de munca	3.027
Contributii concedii medicale	0
Impozit salarii	8.579
Impozit si taxe cladiri teren firma	59.922
Impozit pe venit microentitati	8.479

In anul financiar 2018 administratorul unic al societatii a obtinut o indemnizatie bruta de **43.200** lei, iar directorul general a obtinut un venit brut in valoare de **30.000** lei la care sa adaugat prime in suma bruta de **1595** lei

In cea ce priveste onorarea obligatiilor de plata, societatea nu inregistreaza debite restante, platile fin facute in termenele scadente prevazute de lege si in contractile comerciale.

Societatea nu inregistreaza la 31.12.2018 datorii fata de bugetul consolidate.

## 6. SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE SE PREZINTA ASTFEL

<b>A. FLUX DE TREZORERIE DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE</b>	
Incasari provenite de la clienti din vanzari si prestari servicii (redevente, onorarii, comisioane, alte venituri) din creditul contului 4111 (+).	636.598
Plati catre furnizori pentru cumparari de marfuri, materii si materiale, prestari servicii (chirii, redevente, onorarii, etc.) din debitul contului 409 (-).	295.745
Plati salariale si CAS, CASS, somaj din debitul contului 421 si conturile aferente obligatiilor bugetare privind salariile si altele (-).	280.931
Dividende achitate si impozit dividende – debitul conturilor 457 + 446 + 448 (-). Alte taxe	59.922
<b>TOTAL A – Flux net de trezorerie din activitatea de exploatare</b>	<b>41.870</b>
<b>B. FLUX DE TREZORERIE DIN ACTIVITATEA DE INVESTITII</b>	
Plati achizitii active (>15.000 mii lei) – cladiri, mijloace fixe, auto, etc. din creditul contului 404 sau creditul contului 461 (+)	*
Plati achizitie titluri de participare din debitul contului 404 (-)	*
Incasari provenite din vanzari active (cladiri, mijloace fixe, auto) din creditul contului 4111 sau creditul contului 461 (+)	299.456
<b>TOTAL B – Flux net de trezorerie din activitatea de investitii</b>	<b>299.456</b>
<b>C. FLUX DE TREZORERIE DIN ACTIVITATEA DE FINANTARE</b>	
Venituri in numerar din emisiunea de actiuni sau alte instrumente	*
Plati in numerar catre actionari pentru a achizitiona sau rascumpara actiunile societatii	*
Rambursari in numerar ale altor sume imprumutate	3.204
<b>TOTAL C – Flux net de trezorerie din activitatea de finantare</b>	<b>3.204</b>
<b>FLUX NET TOTAL (A+B+C)</b>	
Lichiditati si echivalent lichiditati (numerar) la 01.01.2018	411.175
Lichiditati si echivalent lichiditati la 31.12.2018	755.705
<b>2 -1 = A + B + C</b>	<b>344.530</b>
<b>(755.705-411.175=344.530) = (41.870+299.456+3.204=344.530)</b>	

## 7. ANEXE

- a) Act Constitutiv Actualizat
- b) nu este cazul
- c) nu este cazul
- d) nu este cazul
- e) nu este cazul

## 8. SEMNATURI

**Admionistrator Unic**  
**Zaharia Cristian**



**Director**  
**Duta Cristian**



**Contabil sef**  
**Ranete Elena**

