

RAPORT ANUAL CONFORM REGULAMENT CNVM NR 1/2006 PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2018

Data raportului:

Denumirea societatii comerciale: Societatea UNIREA SA

Sediul social: Cluj-Napoca, P-ta 1 Mai nr.1-2, Jud. Cluj

Nr.telefon/fax: 0264-504400/ 0264-504425

Cod unic de inregistrare: RO199940

Nr. Inregistrare ORC: J12/99/1991

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza

valorile mobiliare emise: Piata AeRO

Capitalul social subscris si varsat: 10.112.675 lei

1. Analiza activitatii societatii comerciale

1.1. a.) Societatea Unirea S.A. Cluj-Napoca are ca obiect principal de activitate Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

b.) Societatea a fost infiintata ca si societate comerciala in anul 1990, prin Hotararea Guvernului nr.1254/1990.

c.) In timpul exercitiului financiar 2018 nu au avut loc achizitii sau instrainari de active.

1.1.1. Elemente de evaluare generala

a.) profit (pierdere) 407.125 lei

b.) cifra de afaceri 3.720.043 lei

c.) export

d.) costuri 3.317.995 lei

e.) lichiditate (disponibil in cont) 111.317 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

a.) Principala piata de desfacere serviciilor societatii este inchirierea spatiilor disponibile: birouri, ateliere, spatii de depozitare;

b.) Ponderea in cifra de afaceri a categoriilor de produse si servicii realizate de societate in ultimii trei ani se prezinta astfel:

Nr. Crt.	Grupa de produse si servicii	Pondere in cifra de afaceri 2016	Pondere in cifra de afaceri 2017	Pondere in cifra de afaceri 2018
1	Prestari servicii	12,40	38	3
2	Inchirieri de spatii	33,50	42	83
3	Piese de schimb pt.masini-unelte			
4	Ansamble pt.industria constructiilor			
5	Vanzarea marfurilor	54,10	20	14
6	Reparatii si piese de schimb pt.industria auto si a constructiilor de drumuri			
	TOTAL	100	100	100

1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

Aprovizionarea cu materiale s-a facut in limita necesarului, in principal pentru lucrari de reparatii la cladiri precum si compartimentari ale spatiilor in vederea inchirierii, din surse indigene.

Principalele materiale utilizate de societatea noastra sunt: table, tevi, cherestea, discuri, rulmenti, electrice.

1.1.4. Evaluarea activitatii de vanzare

a.) In ultimii ani valoarea produselor exportate a scazut tot mai mult, datorita pierderilor inregistrate la aceste produse, pierderi cauzate de cresterea accentuata a preturilor interne de achizitie pentru materii prime, utilitati, servicii, precum si de reducerea capacitatilor de productie.

In anul 2018 livrarile de produse si servicii s-au realizat in totalitate pe piata interna.

b.) Din punct de vedere al concurentei, societatea se confrunta cu concurenta locala.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii societatii

a.) Societatea a avut in anul 2018 un numar mediu de 15 angajati, cu un nivel de pregatire corespunzator fiecarui post.

b.) Raporturile dintre manager si angajati sunt raporturi de munca stabilite conform Codului Muncii, fara a exista elemente conflictuale.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza asupra mediului inconjurator

Activitatea desfasurata de societate nu este poluanta, nu au fost probleme cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare

In anul 2018 nu s-au efectuat cheltuieli cu activitatea de cercetare-dezvoltare.

1.1.8. Evaluarea activitatii societatii privind managementul riscului

In vederea diminuarii riscului de pret, credit, de lichiditate si de cash-flow, societatea este preocupata sa incheie contracte comerciale cu clientii, in care sa fie clar stipulate termenele de plata si penalizarile in caz de neplata.

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii comerciale

a.) Din analiza comparativa a lichiditatii generale realizate in anul 2018, se constata o crestere de 1,67 fata de cea realizata in 2017, determinate de cresterea valorii a creantelor si a disponibilitatilor banesti.

b.) Cheltuielile curente (de exploatare) au inregistrat o scadere in anul 2018 fata de anul 2017, in principal datorita cheltuielilor privind marfurile si a cheltuielilor cu cedarea activelor .

c.) Veniturile din exploatare au inregistrat o scadere fata de anul trecut, datorita veniturilor din vanzarea marfurilor si a altor venituri din exploatare.

2. Activele corporale ale societatii comerciale

2.1. Activele corporale aflate in proprietatea Societatea Unirea S.A sunt amplasate in principal in zona semicentrala a municipiului Cluj-Napoca, P-ta 1 mai, nr.1-2.

Activele societatii sunt formate din cladiri administrative si hale de productie, avand structura de rezistenta din beton armat si construite din prefabricate din beton. Societatea mai dispune de trei active cu caracter social: Baza Sportiva situata in zona periferica a municipiului Cluj-Napoca, Complex de cazare, Alimentatie Publica si Agrement situat la Geoagiu Bai, precum si Cladire Administrativa Casele Micesti, situata in comuna Feleac.

La 31.12.2018 Societatea Unirea SA detine dreptul de proprietate asupra terenului situat in P-ta 1 Mai nr 1-2 Cluj-Napoca, asupra terenului aferent Bazei Sportive Unirea si a terenului de la Casele Micesti si Complexului de cazare, Alimentatie Publica si Agrement situat la Geoagiu Bai

2.2. Principalele active ale societatii si gradul lor de uzura se prezinta astfel:

Active	Grad de uzura
- Cladire administrativa	43%
- Anexa Turnatorie	43%

- Hala prelucrari-mecanice-Scularie 59%
- Hala Modelarie 65%
- Hala Turnare sub presiune 62%
- Hala Turnatorie 58%
- Atelier subansamble, vopsitorie 65%

2.3. Nu exista probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii comerciale.

3. Piata valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

3.1. Valorile mobiliare ale societatii sunt negociate pe piata de tranzactionare AeRO.

Capitalul social subscris si varsat la data de 31.12.2018 este de 10112675, aferent a 4045070 actiuni normative, a 2,50 lei valoare nominala/actiune.

3.2. In ultimii 3 ani nu s-au distribuit dividende.

3.3. Societatea nu a achizitionat actiuni.

3.4. Societatea nu are filiale.

3.5. Societatea nu a emis obligatiuni sau titluri de creanta.

4. Conducerea societatii comerciale

4.1. Consiliul de administratie al Societatii Unirea S.A.

a.) BENE DANIE- presedinte C.A. din data de 20.03.2018,43 ani;

Bene Alexandra- membru C.A. din 29.05.2015, 29 ani

Marchis Liliana- membru C.A. din 29.05.2015, 54 ani

b.) Nu exista acord, intelegere sau legaturi de familie intre administrator si o terta persoana datorita careia au fost numiti administratori.

c.) Nu avem persoane afiliate societatii.

4.2. Membrii conducerii executive a societatii comerciale:

a.) Vaida Sergiu director general din data de 02.07.2018.

b.) Nu exista acord, intelegere sau legaturi de familie cu o terta persoana datorita careia au fost numiti ca membri ai conducerii executive.

4.3. Persoanele prezentate la 4.1. si 4.2. nu au fost implicate in ultimii 5 ani in litigii sau proceduri administrative referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului.

5. Situatia financiar-contabila

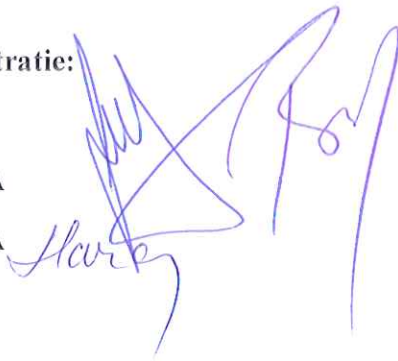
Nr. Crt.	Denumirea indicatorilor	Realizat 2016	Realizat 2017	Realizat 2018
a)	Elemente de bilant			
I	Elemente de activ			
1	Imobilizari necorporale			
2	Imobilizari corporale	17525063	16657063	16722880
3	Imobilizari financiare		80	80
4	Stocuri	181345	205325	
5	Creante	6362469	7549810	6881798
6	Disponibilitati banesti	53905	66520	111317
7	Cheltuieli in avans	1200	88659	5906
8	<i>Total Activ</i>	24123982	24567457	23721981
II	Elemente de pasiv			
9	Capital social	10112675	10112675	10112675
10	Prime de capital			
11	Rezerve	9908257	9908257	9908257
12	Datorii totale	12245040	11592225	10339623
13	Rezultat reportat	-8141990	-8162300	-7045700
14	Profit/pierdere	120610	1116600	407125
15	Repart.profitului	120610		
16	<i>Total Pasiv</i>	24123982	24567457	23721981
b)	Cont de profit si pierdere			
17	Cifra de afaceri	4983432	4260304	3720043
18	Venituri din exploatare	2436994	4794	5052
19	Venituri financiare	47	247	25
20	<i>Venituri totale</i>	7420473	5265345	3725120
21	Cheltuieli materiale	156497	1027254	70430
22	Cheltuieli cu energia	370294	436424	394723
23	Cheltuieli cu personalul	422381	492203	474092
24	Amortizari	407977	535327	53108
25	Chelt.cu prestatii externe	563865	1144845	2321716
26	Alte chelt.de exploatare	5378849	512692	4706
27	Cheltuieli financiare			-780
28	<i>Cheltuieli totale</i>	7299863	4148745	3317995
29	Profit brut	120610	1116600	407125
30	Profit net	120610	1116600	407125
31	Dividende			
c)	Cash flow			
32	Trez.neta activ.exploatare			
33	Trez.neta activ.investitii			
34	Trez.neta active.finantare			
35	Cresterea neta a trezoreriei			
36	Trez.la incep.ex.financiar	18884	53905	66520
37	Trez.la sfarsitul ex.fn.	53905	66520	111317

Consiliul de administratie:

PRESEDINTE CA- BENE DANIEL

MEMBRU BENE ALEXANDRA

MEMBRU MARCHIS LILIANA

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and the name 'Marchis' written in cursive.