

## **RAPORT ANUAL CONFORM REGULAMENT CNVM NR 1/2006 PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2022**

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 productia de masini-unelte, piese de schimb, constructii metalice, inchirieri de spatii.

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

c.) In timpul exercitiului financiar 2022 nu au avut loc achizitii sau instrainari de active.

#### **1.1.1. Elemente de evaluare generala**

a.) profit (pierdere) 488.565 lei

b.) cifra de afaceri 4.788.946 lei

c.) export

d.) costuri 4.201.732 lei

e.) lichiditate (disponibil in cont) 157.027 lei

### 1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

a.) Principalele pietele de desfacere pentru produsele si serviciile societatii sunt industria constructiilor, pentru echipamente si piese de schimb si industria prelucratoare, pentru masinile si piese de schimb.

Instalatiile tehnice aflate in dotarea societatii au un grad ridicat de uzura fizica si morala. Pentru obtinerea resurselor financiare necesare dezvoltarii, societatea si-a diversificat activitatea prin 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 2020	Pondere in cifra de afaceri 2021	Pondere in cifra de afaceri 2022
1	Prestari servicii	10	10	6
2	Inchirieri de spatii	90	57	75
3	Piese de schimb pt.masini-unelte			
4	Ansamble pt.industria constructiilor			
5	Vanzarea marfurilor	0	33	19
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 2022 livrarile de produse si servicii s-au realizat in totalitate pe piata interna.

b.) Din punct de vedere al concurenței, se poate considera drept concurența oricare societate din sfera construcțiilor de mașini .

În ceea ce privește piața imobiliară, respectiv cea a închirierii spațiilor comerciale și industriale, societatea se confruntă cu concurența locală.

#### **1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii societății**

a.) Societatea a avut în anul 2022 un număr mediu de 13 angajați, cu un nivel de pregătire corespunzător fiecărui post.

b.) Raporturile dintre manager și angajați sunt raporturi de muncă stabilite conform Codului Muncii, fără a exista elemente conflictuale.

#### **1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază asupra mediului înconjurător**

Activitatea desfășurată de societate nu este poluantă, nu au fost probleme cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

#### **1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare**

În anul 2022 nu s-au efectuat cheltuieli cu activitatea de cercetare-dezvoltare.

#### **1.1.8. Evaluarea activității societății privind managementul riscului**

În vederea diminuării riscului de preț, credit, de lichiditate și de cash-flow, societatea este preocupată să încheie contracte comerciale cu clienții, în care să fie clar stipulate termenele de plată și penalizările în caz de neplată.

#### **1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale**

a.) Din analiza comparativă a lichidității generale realizate în anul 2022, se constată o scădere de 51,4 % față de cea realizată în 2021, determinate de scăderea valorii datorțiilor pe termen scurt.

b.) Cheltuielile curente (de exploatare) au înregistrat o scădere în anul 2022 față de anul 2021, în principal datorită ajustărilor privind provizioanele .

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

## **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 I 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 situate 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 31.12.2022 Societatea Unirea SA detine dreptul de proprietate asupra terenului situat in P-ta I Mai nr 1-2 Cluj-Napoca, asupra terenului aferent Bazei Sportive Unirea si a terenului de la Casele Micesti.

**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 31.12.2022 este de 10.112.675, aferent a 4.045.070 actiuni normative, a 2,50 lei valoare nominala/actiune.

**3.2.** In ultimii 3 ani nu s-au distribuit dividende, societatea inregistrand pierdere.

**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 Daniel- presedinte C.A. din 20.03.2018, 45 ani

Vaida Sergiu Radu- membru C.A din 06.03.2020, 27 ani

Bene Raluca Madalina- membru C.A. din 06.03.2020, 26 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 Radu- director general, din ianuarie 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 2020	Realizat 2021	Realizat 2022
<b>a)</b>	<b>Elemente de bilant</b>			
<b>I</b>	<b>Elemente de activ</b>			
1	Imobilizari necorporale			
2	Imobilizari corporale	18815405	17484624	17402295
3	Imobilizari financiare	30080	124534	207550
4	Stocuri		25416	
5	Creante	3952414	7011551	8698979
6	Disponibilitati banesti	370236	305772	157027
7	Cheltuieli in avans	6501	290744	1412887
8	<i>Total Activ</i>	<i>23174636</i>	<i>25242641</i>	<i>27878738</i>
<b>II</b>	<b>Elemente de pasiv</b>			
9	Capital social	10112675	10112675	10112675
10	Prime de capital			
11	Rezerve	9908258	9908258	9908258

12	Datorii totale	7785896	9589837	11742021
13	Rezultat reportat	-5237649	-4632597	-4372781
14	Profit/pierdere	605456	264468	488565
15	Repart.profitului			
16	<i>Total Pasiv</i>	23174636	25242641	27878738
b)	Cont de profit si pierdere			
17	Cifra de afaceri	3932078	7.068.682	4788946
18	Venituri din exploatare	3932599	7.085.768	135
19	Venituri financiare		11	-7931
20	<i>Venituri totale</i>	3932614	7.085.779	4781150
21	Cheltuieli materiale	48413	152278	152378
22	Cheltuieli cu energia	653362	1102048	1218275
23	Cheltuieli cu personalul	551654	567108	611880
24	Amortizari	105264	190906	223253
25	Chelt.cu prestatii externe	596312	458455	685111
26	Alte chelt.de exploatare	1186261	4267228	1427553
27	Cheltuieli financiare	71849	34108	-116718
28	<i>Cheltuieli totale</i>	3213115	6772131	4201732
29	Profit brut	719499	313648	579418
30	Profit net	605456	264468	488565
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	107953	370236	305772
37	Trez.la sfarsitul ex.fin.	370236	305772	157027

PRESEDINTE CA

BENE DANIEL