

## Raport anual

Raportul anual conform **Regulamentului C.N.V.M. NR.1/2006**

Pentru exercițiul financiar: **31.12.2011**

Data raportului: **30.04.2012**

Denumirea societății comerciale: **S.C. Magazin Universal Maramures S.A.**

Sediul social: **Bd.Unirii, Nr.10, localitatea Baia Mare, Județul Maramureș**

Numărul de telefon/fax: **0262-225371; 0362-401227**

Cod Unic de Inregistrare la Oficiul Registrului Comerțului: **RO 6076555**

Numar de ordine în Registrul Comerțului: **J 24/1628/1994**

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: **Bursa de Valori București – Piața RASDAQ**

Capitalul social subscris și vărsat: **1.564.505,5 ron**

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială :

**Acțiuni nominative, dematerializate, valoare nominală = 0,1 lei**

Număr acțiuni: **15.645.055 acțiuni**

### 1. Analiza activității societății comerciale

#### 1.1 a) Descrierea activității de bază a societății comerciale

Activitatea de bază a societății comerciale este închirierea și subînchirierea bunurilor imobile proprii sau închiriate; Cod CAEN 6820.

#### b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale

S.C. Magazin Universal Maramureș S.A. a fost înființată ca societate pe acțiuni în 08.08.1994.

#### c) Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale

În cursul exercițiului financiar 2011, nu au existat fuziuni sau reorganizări ale societății comerciale.

#### d) Descrierea achizițiilor și/ sau înstrăinărilor de active

Imobilizările necorporale au crescut la valoarea de 29.575 lei , ca urmare a imobilizărilor necorporale în curs în sumă de 2.174 lei, reprezentând contravaloarea înregistrării mărcii individuale la OSIM (M Centrul Comercial Maramuresul) și au scăzut cu suma de 1.322 lei prin casarea programului legislativ Sintact.

Imobilizările corporale au crescut în anul 2011 cu 1.825.689 lei ajungând la valoarea brută de 12.904.169 lei, datorită imobilizărilor corporale în curs efectuate în anul 2011,



prin recepția lucrărilor de modernizare finalizate în anul 2011 a Centrului Comercial. Lucrările de modernizare cuprind:

- centrale termice în valoare de 461.887 lei;
- instalații electrice, termice și de ventilație în valoare de 5.092.053 lei;
- lucrări de construcții în valoare de 3.099.771 lei;
- tâmplarie PVC și copertină metalică în valoare de 1.468.186 lei;
- pavare curte interioară și căi de acces în valoare de 107.776 lei;
- scări rulante în valoare de 496.369 lei;
- modernizare ascensoare în valoare de 56.851 lei;
- proiecte, avize, indemnizație diriginte de șantier, responsabil SSM, etc în valoare de 1.206.755 lei;
- sistem sonorizare și monitorizare în valoare de 20.092 lei;
- suport meshuri și reclame luminoase în valoare de 48.121 lei.

În anul 2011 s-a înregistrat și o scădere a immobilizărilor corporale cu suma de 817.955 lei prin:

- reevaluarea clădirilor a determinat o ajustare privind deprecierea lor în valoare de 160.778 lei;
- eliminarea amortizărilor cumulate din valoarea brută a elementelor reevaluate în valoare de 644.556 lei;
- casarea immobilizărilor corporale care în urma modernizării nu mai sunt utilizate, precum: mobilier comercial în valoare de 12.621 lei. Materialele rezultate în urma casării au fost valorificate prin firmele specializate în recuperarea deșeurilor.

Immobilizările financiare și-au păstrat valoarea de 22.394 lei în anul 2011.

#### 1.1.1. Elemente de evaluare generală:

- a) Societatea a înregistrat la finele anului 2011 un profit net în valoare de 55.794 lei.
- b) Valoarea cifrei de afaceri la 31.12.2011, este de 2.677.689 lei.
- c) Societatea nu desfășoară activitate de export.
- d) Costurile totale aferente anului 2011 sunt în valoare de 3.077.575 lei, din care costuri de exploatare de 2.158.653 lei.
- e) În legătură cu cota de piață deținuță de societate pe principalele produse, societatea nu dispune informații. Nu s-a realizat un astfel de studiu de către societate.
- f) Lichiditate:  
La 31.12.2011, numerarul este în sumă de 1.331 lei, iar disponibilul în conturile bancare conturile curente este de 220.875 lei.

#### 1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

- a) Principala activitate desfășurată de societate este închirierea bunurilor imobiliare proprii.  
Societatea deține două corpuri de clădire în suprafață totală de 12.316 mp.  
Clădirile Centrului Comercial au fost modernizate în cursul anului 2010 – 2011.



b) Ponderea fiecărei categorii de activități în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale societății comerciale pentru ultimii 3 ani:

Produse/servicii	2009		2010		2011	
	CA	Venit	CA	Venit	CA	Venit
Venituri din închirieri	97,51	65,63	69,93	52,35	76,29	65,20
Venituri din alte activitati	2,49	1,68	30,07	25,51	23,71	20,50

c) Societatea nu are în vedere crearea sau oferirea de noi produse care să afecteze un volum substanțial de active în viitorul exercițiul financiar.

### 1.1.3 Evaluarea activității de aprovizionare tehnico – materială

Aprovizionarea tehnico-materială s-a bazat pe sursele indigene.

Pentru energia electrică furnizorul este Renovatio Trading SRL; iar gazele naturale sunt furnizate de E.On Energie România S.A.

Materialele au fost achiziționate de la furnizorii tradiționali, producători sau direct importatori, cu acreditare pe materialele respective, certificați ISO, conform normelor și standardelor europene.

Societatea nu depinde în mod semnificativ de vreun furnizor.

### 1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a) Activitatea de închirieri se efectuează doar pe piața internă.  
Societatea nu are vânzări pe plan extern.

b) Situația concurențială

Principalii concurenți ai societății sunt: Gold Plaza, Real, Kaufland, Util.

Față de mediul concurențial societatea deține atuul locației, spațiul comercial fiind situat în centrul comercial și civic al orașului.

În ceea ce privește ponderea pe piață a produselor societății comerciale și a principalilor concurenți, societatea nu dispune de astfel de informații. Pentru aceasta ar fi nevoie de un studiu complex.

c) Societatea comercială nu depinde în mod semnificativ de un singur tip de client.



### **1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personalul societății comerciale**

- a) Numarul mediu de salariați la 31.12.2011 este de 3 angajați cu contact de muncă pe durată nedeterminată. Angajații nu sunt afiliați la organizații sindicale.
- b) Toți salariații au un nivel de pregătire ridicat fiind absolvenți de studii superioare.
- c) Raporturile dintre manager și angajați sunt bune.  
Nu există elemente conflictuale între manager și angajați.

### **1.1.6. Impactul activității de bază asupra mediului înconjurător**

Activitatea de bază a societății nu are impact asupra mediului înconjurător.  
Nu există și nici nu se preconizează litigii cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

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

Nu sunt elemente semnificative de raportat.

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

Datorită situației financiare și prin natura activității desfășurate societatea nu se confrunta cu un risc ridicat în ceea ce privește : riscul de preț, riscul de lichiditate, riscul de faliment , riscul valutar sau riscul de credit.

Societatea practică în relațiile comerciale prețuri stabilite în euro cu plata în lei la cursul de referință stabilit de BNR din ziua facturării, eliminându-se astfel riscul valutar.

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

- a) Lichiditatea societății comerciale este în creștere față de anul anterior datorită finalizării proiectului de modernizare a societății care a implicat un necesar sporit de lichidități.
- b) Prezentarea și analiza efectelor asupra situațiilor financiare a societății a cheltuielilor de capital , curente sau anticipate.

Nu este cazul.

- c) Veniturile din activitatea de bază în anul 2011 au fost influențate de doi factori principali:

- criza economico - financiară urmată de reducerea cererii de spații comerciale și scăderea nivelului chiriilor;
- utilizarea parțială a activelor societății datorită lucrărilor de modernizare derulate în anul 2011.



## 2. Activele corporale ale societății comerciale

2.1 Principala capacitate de producție a societății este clădirea magazinului cu cele două corpuri ale sale.

2.2 Descrierea și analizarea gradului de uzură al proprietăților societății comerciale:

Grupa	Denumire grupa mijloace fixe	Grad de uzura mediu %	Nr.mijloace fixe	Din care complet amortizate
1	Constructii	2,40	2	-
2	Instalatii tehnice,masini	67,75	11	6
3	Alte instalații, mobilier	49,51	10	3

2.3 Nu există și nu se preconizează probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății comerciale.

## 3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

3.1 Valorile mobiliare emise de societatea comercială se tranzacționează pe Bursa de Valori București – Piața RASDAQ.

3.2 Situația dividendelor distribuite de societate pe parcursul ultimilor 3 ani, astfel:

Anul	Dividende repartizate	Dividende platite, aferente ex. financiare anterioare
2009	-	10.937
2010	-	-
2011	-	-

3.3 Societatea nu a desfășurat nicio activitate de achiziționare a propriilor acțiuni.

3.4 Societatea comercială nu are filiale.

3.5 Societatea comercială nu a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță.

## 4. Conducerea societății comerciale

4.1. a) Conducerea administrativă a societății comerciale este asigurată de Consiliul de Administrație, având următoarea componență:



Nume si prenume	Calitate	Varsta	Calificare	Experienta profesionala	Funcție	Vechime in functie
Barbur Radu Vasile	Presedinte CA	32	Economist	9 ani	Nu este angajat al societatii	5
Rusu Grumăzescu Daniela	Membru CA	31	Jurist	7 ani	Nu este angajat al societatii	1
Dumitrescu Veronica	Membru CA	59	Lucrător comercial	35 ani	Nu este angajat al societatii	5

Participarea la capitalul social:

Nume si prenume	Calitatea	Numar actiuni	%
Barbur Radu Vasile	Presedinte CA	-	
Rusu-Grumăzescu Daniela	Membru CA	-	
Dumitrescu Veronica	Membru CA	63.844	0,41

- c) Nu există niciun fel de acord, înțelegere sau legatură de familie între vreun administrator și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator.
- d) Societatea nu are persoane afiliate.

4.2. a) Conducerea executivă a societății în anul 2011 a fost asigurată de :

- Director General – Barbur Radu Vasile
- Director Economic – Dragomir Carmen Gabriela.

b) Participarea la capitalul social al unității: Membri conducerii executive nu dețin acțiuni la societate .

4.3. Membrii conducerii nu au fost implicați, în ultimii 5 ani, în niciun litigiu și nicio procedură administrativă.



## 5.Situația financiar – contabilă

LEI

		SOLD LA :		
		31-Dec-09	31-Dec-10	31-Dec-11
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
1	Concesiuni ,imobilizari necorporale (2051+2052+208-2805-2808-2905-2908)	2.523	303	112
2	Avansuri si imobilizari necorporale in curs de executie	0	0	2.174
<b>IMOBILIZARI NECORPORALE</b>		<b>2.523</b>	<b>303</b>	<b>2.286</b>
1	Terenuri si constructii (211+212-2811-2812-2911-2912)	418.422	402.492	12.320.897
2	Instalatii tehnice si masini (213-1813-2913)	601.495	486.615	26.483
3	Alte instalatii,utilaje si masini (214-1814-2913)	90.101	67.543	92.610
4	Avansuri si imobilizari corporale in curs ( 231+232-2931)	2.237.889	10.300.385	0
<b>IMOBILIZARI CORPORALE</b>		<b>3.347.907</b>	<b>11.257.035</b>	<b>12.439.990</b>
1	Investitii detinute ca imobilizari 265-2963)	22.314	22.314	22.314
2	Alte imprumuturi (2675+2676+2678+2679-2966-2968)			
<b>IMOBILIZARI FINANCIARE</b>		<b>22.314</b>	<b>22.314</b>	<b>22.314</b>
<b>A.</b>	<b>ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL</b>	<b>3.372.744</b>	<b>11.279.652</b>	<b>12.464.590</b>
1	Materii prime si materiale (301+3021+3022+3023+3024+3025+3026+3028+303+/-308+351+358-398)	796	0	0
2	Produse finite si marfuri (345+346+/-3485+/-3486+357+364+/-368+371-4428)	0	0	0
<b>STOCURI</b>		<b>796</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1	Creante comerciale (2675+2676+2678+4092+4111+4118+413+418-491)	133.667	300.052	1.322.342
2	Alte creante (425+4282+431+437+4382+441+4424+4428+444+445+446+5187)	21.201	1.365.341	0
<b>CREANTE</b>		<b>154.868</b>	<b>1.667.393</b>	<b>1.322.342</b>
1	Alte investitii financiare pe termen scurt (505+506+508-595-596-5114)	2.102.290	0	0
<b>INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT</b>		<b>2.102.290</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	CASA SI CONTURI LA BANCI (5112+5121+5124+5125+5311+5412+542)	1.709.069	171.967	222.206
<b>B.</b>	<b>ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>	<b>3.967.023</b>	<b>1.839.360</b>	<b>1.544.548</b>
<b>C.</b>	<b>CHELTUIELI IN AVANS (471)</b>	<b>2.715</b>	<b>120</b>	<b>649</b>
<b>D.</b>				
1	Sume datorate institutiilor de credit (1621+1622+1624+1625+5191+5192+5198)	0	0	1.067.934
2	Datorii comerciale (401+404+408)	58.689	4.043.656	103.879
3	Alte datorii,inclusiv datorii fiscale si alte datorii pentru asigurarile sociale	203.970	489.237	601.956
4	Sume datorate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare ( 451)	0	2.067.736	0
<b>DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE UN AN</b>		<b>262.659</b>	<b>6.600.629</b>	<b>1.773.769</b>
<b>E.</b>	<b>ACTIVE CIRCULANTE NETE ( 37+38-47-62)</b>	<b>3.705.370</b>	<b>-4.764.765</b>	<b>- 381.363</b>
<b>F.</b>	<b>TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (20+48)</b>	<b>7.078.114</b>	<b>6.514.887</b>	<b>12.083.227</b>
1	Sume datorate institutiilor de credit (1621+1622+1627+ 1682+5191+5198)	0	0	5.428.723
2	Avansuri incasate in contul comenzilor			17.163
3	Alte datorii,inclusiv dtorii fiscale si alte datorii pentru asigurarile sociale	192.934		66.890
<b>DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b>		<b>192.934</b>	<b>0</b>	<b>5.512.776</b>
1	Alte provizioane (151)	301.734	1.781	1.551
<b>H.</b>	<b>TOTAL PROVIZIOANE (59+60)</b>	<b>301.734</b>	<b>1.781</b>	<b>1.551</b>
<b>I.</b>	<b>VENITURI IN AVANS</b>	<b>1.709</b>	<b>3.616</b>	<b>152.791</b>
	-CAPITAL SUBSCRIS VARSAT (1012)	1.564.506	1.564.506	1.564.506
<b>J.</b>	<b>CAPITAL</b>	<b>1.564.506</b>	<b>1.564.506</b>	<b>1.564.506</b>
1	Rezerve legale (1061)	217.957	217.957	220.721
4	Alte rezerve (1068)	3.549.414	3.549.414	3.549.414



	REZERVE	3.767.371	3.767.371	3.770.135
V.	REZULTATUL REPORTAT (117)			
	SOLD CREDITOR	286.161	1.251.569	1.181.229
	SOLD DEBITOR	0	0	0
VI.	REZULTATUL EXERCITIULUI (121)			
	SOLD CREDITOR	1.028.936	0	55.794
	SOLD DEBITOR		70.340	0
	Repartizarea profitului (129)	63.528	0	2.764
	TOTAL CAPITALURI PROPRII	6.583.446	6.513.106	6.568.900
	TOTAL CAPITALURI	6.583.446	6.513.106	6.568.900

## 2. CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE (LEI):

DENUMIREA INDICATORULUI	Exercitiul financiar		
	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
Cifra de afaceri neta ( 2 la 5 )	<b>2.197.647</b>	<b>1.559.212</b>	<b>2.677.689</b>
Productia vanduta (701+702+703+704+705+706+708)	2.196.774	1.559.212	2.685.306
Venituri din vanzarea marfurilor (707)	873	0	7.617
Alte venituri din exploatare (758+7417)	216.559	208.284	152.177
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE TOTAL (01+05-06+07+08)</b>	<b>2.414.206</b>	<b>1.767.496</b>	<b>2.829.866</b>
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile (601+602)	19.807	5.967	23.441
alte cheltuieli materiale (603+604+606+608)	2.150	3.587	21.649
Alte cheltuieli din afara (605-7413)	400.779	261.815	505.682
Cheltuieli cu marfurile (607)	1.309	0	0
Reduceri comerciale ( 609)	0	0	1.377
<b>Cheltuieli cu personalul (15+16)</b>	<b>488.465</b>	<b>504.090</b>	<b>275.678</b>
Salarii (641+642-7414)	376.274	385.792	206.630
Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala (645-7414)	112.191	118.298	69.048
<b>Ajustarea valorii imobilizarilor corporale si necorporale ( 18-19)</b>	<b>153.690</b>	<b>137.868</b>	<b>538.775</b>
Cheltuieli (6811+6813)	153.690	137.868	538.775
Ajustarea valorii activelor circulante (21-22)	242.631	-251.906	13.594
Cheltuieli (654+6814)	244.746	80.040	13.824
Venituri (754+7814)	2.115	331.946	230
<b>Alte cheltuieli de exploatare (24 la 26)</b>	<b>681.679</b>	<b>588.719</b>	<b>781.211</b>
Cheltuieli privind prestatii externe (611+612+613+614+621+ 622 +623 +624+625+626+627+628-7416)	480.820	316.199	575.691
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate (635)	87.010	68.711	160.383
Cheltuieli cu despagubiri, donatii, si activele cedate (658)	113.849	203.809	45.137
Ajustari privind provizioanele	0	0	0
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>1.990.510</b>	<b>1.250.140</b>	<b>2.158.653</b>
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE Profit</b>	<b>423.696</b>	<b>517.356</b>	<b>671.213</b>
Venituri din interese de participare (7611+7613)	673	0	283
Venituri din dobanzi (766) din care :	134.028	53.536	4.810
Alte venituri financiare (7617+762+763+764+765+767+	716.360	261.897	298.430





768 + 788)			
<b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL (33+35+37+39)</b>	<b>851.061</b>	<b>315.433</b>	<b>303.523</b>
Cheltuieli privind dobanzile (666-7814) din care :		15.736	404.335
Alte cheltuieli financiare (663+664+665+667+668+688)		880.943	514.607
<b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (41+44+46)</b>		<b>896.679</b>	<b>918.942</b>
<b>REZULTATUL FINANCIAR (40-47) Profit (40-47)</b>	<b>851.061</b>	<b>-581.246</b>	<b>-615.419</b>
<b>REZULTATUL CURENT Profit (31+48)</b>	<b>1.274.757</b>	<b>-63.890</b>	<b>55.794</b>
<b>VENITURI TOTALE (9+40+52)</b>	<b>3.265.267</b>	<b>2.082.929</b>	<b>3.133.389</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE (30+47+53)</b>	<b>1.990.510</b>	<b>2.146.819</b>	<b>3.077.595</b>
<b>REZULTATUL BRUT Profit (56-57)</b>	<b>1.274.757</b>	<b>-63.890</b>	<b>55.794</b>
<b>IMPOZIT PE PROFIT (691-791)</b>	<b>245.821</b>	<b>6.450</b>	<b>0</b>
<b>REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI FINANCIAR Profit</b>	<b>1.028.936</b>	<b>-70.340</b>	<b>55.794</b>

a) Situația structurală a elementelor de activ și de pasiv pe baza de bilanț în ultimii 3 ani, se prezintă astfel:

	2009		2010		2011	
	Valoare (lei)	Pondere (%)	Valoare (lei)	Pondere (%)	Valoare (lei)	Pondere (%)
<b>I. TOTAL ACTIV</b>	<b>7.342.482</b>	<b>100,0</b>	<b>13.119.132</b>	<b>100,0</b>	<b>14.009.787</b>	<b>100,0</b>
din care						
1. Active imobilizate	3.372.744	45,93	11.279.652	85,98	12.464.590	88,97
2. Stocuri	796	0,01	0	0,00	0	0,00
3. Creante	154.868	2,11	1.667.393	12,71	1.322.342	9,44
4. Investitii financ. termen scurt	2.102.290	28,63	0	0,00	0	0,00
5. Casa si conturi la banci	1.709.069	23,28	171.967	1,31	222.206	1,59
6. Cheltuieli in avans	2.715	0,04	120	0,00	649	0,00
<b>II. TOTAL PASIV</b>	<b>7.342.482</b>	<b>100,0</b>	<b>13.119.132</b>	<b>100,0</b>	<b>14.009.787</b>	<b>100,0</b>
din care						
1. Capital Subscris si varsat	1.564.506	21,31	1.564.506	11,93	1.564.506	11,17
2. Rezerve	3.767.371	51,31	3.767.371	28,72	3.770.135	26,91
3. Datorii	455.593	6,21	6.600.629	50,31	7.286.545	52,01
4. Provizioane	301.734	4,11	1.781	0,01	1.551	0,01
5. Repartizarea profitului	- 63.528	-0,87	0	0,00	- 2.764	- 0,02
6. Rezultatul reportat	286.161	3,90	1.251.569	9,54	1.181.229	8,43
7. Profit net	1.028.936	14,01	-70.340	-0,54	55.794	0,40
8. Venituri inreg. in avans	1.709	0,02	3.616	0,03	152.791	1,09



