

## RAPORT DE GESTIUNE AL ADMINISTRATORULUI UNIC AL SOCIETATII GASTRONOM S.A. PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2021

### Prezentare generală

Societatea GASTRONOM S.A. are sediul social în Buzău, str. Ion Băiesu, bl.4-5, etaj I, număr de telefon/fax: 0238/710196 și este înregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J10/60/1991, având cod unic de înregistrare RO 1154474.

Societatea Gastronom S.A. a fost înființată prin Decizia nr. 231/1990 a Prefecturii Buzău, prin reorganizarea I.C.S.A.P. Buzău, în temeiul Legii nr. 15/1990. Funcționează ca societate pe acțiuni conform Legii nr. 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare, având ca obiect principal de activitate **“închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate”**, cod CAEN 6820.

Capitalul social este format din 306.528 acțiuni nominative, cu valoarea nominală de 2,50 lei și sunt înscrise și se tranzacționează începând cu data de 19.06.2015 în cadrul sistemului alternativ de tranzacționare administrat de Bursa de Valori București, Secțiunea Instrumente Financiare listate pe A.T.S., Sectorul Titluri de Capital, Categoria Acțiuni, având simbolul “GAOY”.

Societatea Gastronom SA, în calitate de emitent de instrumente financiare, a obținut codul LEI: 25490020BGU8RWMTIZ94

Evidența acționarilor este ținută din anul 2007 de către Depozitarul Central (fost Regisco) conform contractului nr. 15669/10.04.2007.

Structura acționariatului la data de 03.12.2021 se prezintă astfel:

- SIF Transilvania SA 215.453 acțiuni reprezentând 70,29 % din capitalul social
- DDN Global SRL 31.650 acțiuni, reprezentând 10,32 % din capitalul social
- Broadhurst Investments Limited 31.622 acțiuni, reprezentând 10,31% din capitalul social
- alți acționari 27.803 acțiuni, reprezentând 9,07 % din capitalul social

Pe parcursul exercitiului financiar 2021 nu s-au realizat în cadrul societății nici un fel de fuziuni sau reorganizări și nici nu s-au făcut achiziții.

Din punct de vedere a întocmirii situației financiare, societatea aplică Ordinul Ministerului de Finanțe nr. 1802/2014 și 85/2022.

Pe parcursul anului 2021 activitatea de audit intern a fost realizată de către societatea Midconsulting SRL care a prezentat cu regularitate rapoarte conducerii societății.

Situațiile financiare anuale pregătite în conformitate cu reglementările contabile aplicabile la nivel individual sunt certificate de către un auditor independent, persoana juridică, Societatea Contexpert S.R.L. în baza contractului nr. 356/14.04.2020.

Elementele de evaluare generală care reflectă activitatea societății pentru anul de referință sunt:

a) profitul net	1.015.125 lei
b) cifra de afaceri	2.233.335 lei
c) cheltuieli	1.230.900 lei
d) lichiditate(disponibilitate în cont)	2.673.996 lei

Societatea avea la 31.12.2021 un număr de 4 angajati cu contract individual de muncă pe perioadă nedeterminată cu nivel de pregătire studii medii.

La nivelul societății nu s-a constituit nicio formă de sindicalizare a salariaților, numărul acestora fiind prea mic față de prevederile referitoare la constituirea unor asemenea organizații.

Între directorul societății și angajați există raporturi de încredere, colaborare și bună înțelegere.

#### **Conducerea societății.**

Societatea Gastronom SA este societate comercială administrată în sistem unitar.

Conducerea executivă este asigurată de un director care-și exercită atribuțiile în baza contractului de mandat.

#### **Consiliul de Administratie / Administrator unic**

În anul 2021 societatea a fost administrată de dna Veres Diana în calitate de administrator unic ales de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din data de 17.12.2018 care a hotărât restructurarea Consiliului de Administratie cu consecința administrării societății de către un administrator unic, alegând în funcția de administrator unic pe dna Diana Veres pentru un mandat de 4 ani

Administratorul unic stabilește direcția activităților societății și monitorizează realizarea acestor activități.

#### **Conducerea executiva**

Conducerea executivă coordonează toate activitățile societății, cu excepția activităților de competența Administratorului unic.

Conducerea executivă are următoarea componentă:

Popa Liliana - economist, având funcția de director  
Mihai Aurelia – contabil, șef birou contabilitate.

Pentru îndeplinirea obiectivelor propuse pentru anul 2021, administratorul unic a continuat aplicarea programului inițiat în anii anteriori constând într-o serie de măsuri, cum ar fi: flexibilitate în negocierea condițiilor contractuale, urmărirea permanentă a încasării veniturilor din chirii și utilități în vederea recuperării integrale a acestora, acționarea în instanță a debitorilor, stimularea chirișilor buni plătnici prin acordarea unor facilități contractuale.

S-a urmărit realizarea programului de activitate propus pentru anul 2021, executia bugetului de venituri și cheltuieli lunar și trimestrial, a programului de investiții și reparații și indicatorilor de performanță și obiectivele stabilite de AGOA.

În ceea ce privește repartizarea profitului net, politica societății comerciale a fost de a repartiza dividende conform aprobării Adunării Generale a Acționarilor.

Situatia realizării profitului si a repartizării dividendelor în ultimii trei ani se prezintă astfel:

An	Profit net	Rezerve constituite	Dividende aprobate AGOA	Fond de dezvoltare	Profit net nerepartizat	Dividend brut/act.
2018	1.562.857	-	1.560.227,52	-	2.629,65	5,09
2019	1.132.401	-	1.132.401,51+ 1.752,09 profit nerepartizat +1.410.028,80 rezultat reportat(surplus din rezerve de reevaluare	-	-	8,30
2020	811.165,29	-	811.165,29+ 1.133,91 profit nerepartizat	-	-	2,65
2021	1.015.124,54	-	-	-	1.015.124,54	-

În anul 2021 AGOA a aprobat distribuirea sub forma de dividende a sumei de 812.299,20 lei, astfel:

- 811.165,29 lei, reprezentand 100% din profitul net 2020,
  - 1.133,91 lei, reprezentand 95,51 % din profitul nerepartizat in anii anteriori in suma de 1.187,21 lei,
- Valoarea dividend brut/actiune : 2,65 lei

A.G.O.A. 2022 va hotărâ destinația profitului net în sumă de 1.015.124,54 lei. Propunerea Administratorului unic este de repartizarea profitului net în suma de 1.015.124,54 lei la "Alte rezerve-surse proprii de finanțare constituite din profit"

#### Situatia financiar-contabilă

Analiza situației economico-financiare pe perioada 2020-2021 este prezentată în situațiile economice și în raportul auditorului financiar.

Situațiile financiare anuale sunt prezentate în Anexa nr. 1.

Contabilitatea societății a fost și este organizată și condusă în conformitate cu Legea contabilității nr. 82/1991 cu modificările ulterioare.

Activitatea societății, așa cum am arătat, constă în închirierea bunurilor imobiliare proprii. În cursul anului trecut s-a derulat un număr de 59 contracte de închiriere, cu un grad de închiriere de 95,74 % din suprafața închirială.

Clienții societății sunt persoane juridice și fizice, neexistând o dependență față de un anumit client (un număr de 5 clienți/chiriași fiind aferenți unei cote de 30 % din cifra de afaceri realizată).

Din punct de vedere al furnizorilor, nu există o dependență față de un anumit furnizor, principalii furnizori fiind cei de utilități (Engie, Telekom, Vodafone, Compania de Apă Buzău).

În vederea realizării lucrărilor specifice pentru încheierea unui exercițiu financiar, s-a procedat la inventarierea bunurilor societății.

În baza deciziei nr. 2 din 03.12.2021 s-a procedat la inventarierea mijloacelor fixe și a obiectelor de inventar din patrimoniu; conform procesului verbal încheiat la data de 31.12.2021, nu s-au constatat diferențe față de evidența contabilă.

Programul de investiții 2021 în suma de 225.000 lei cuprinde amenajări, modernizări și reparații capitale la activele societății. În cursul anului 2021 au fost efectuate o serie de lucrări de întreținere și reparații curente la spațiile proprietatea societății în suma de 22.013 lei și lucrări de modernizare și amenajare în suma de 17.492 lei, constând în lucrări de reabilitare plafon gang sediu.

Analizând rezultatele obținute la 31.12.2021 comparativ cu B.V.C. pentru anul 2021 (anexa nr.2) se constată o realizare a veniturilor totale de 115,21%. În cadrul acestui capitol s-au realizat venituri din exploatare 114,30 % și venituri financiare 252,32%. Depășirea nivelului planificat al veniturilor financiare s-a datorat plasamentelor bancare constituite în condiții avantajoase.

În ceea ce privește capitolul de cheltuieli, se înregistrează o realizare de 95,01%; economii semnificative se înregistrează la capitolul impozite și taxe locale prin acordarea bonificației pentru plata integrală și la cheltuieli privind utilitățile și cheltuieli cu întreținerea spațiilor .

Societatea Gastronom S.A. a realizat la data de 31.12.2021:

- profit brut în sumă de 1.035.294 lei, înregistrând o depășire cu 54,18 % față de nivelul planificat

-profit exploatare de 1.002.493 lei, depășire cu 52,24 %

-profit financiar de 32.801 lei, realizat 252,32 %;

-profit net de 1.015.125 lei, depășind nivelul propus cu 55,73 %.

Având în vedere situația prezentată, se constată o depășire a indicatorilor realizați în perioada similară a anului trecut, astfel :

- veniturile totale cu 17 %, cu suma de 321.944 lei;

- veniturile din exploatare cu 18 %, cu suma de 342.000 lei

- veniturile din chirii cu 19 %, cu suma de 358.347 lei.

Veniturile financiare sunt constituite din dobânzile aferente plasamentelor bancare, scăderea cu 38 % este justificată prin diminuarea disponibilităților bănești ca urmare a distribuirii de dividende.

În ceea ce privește capitolul de cheltuieli, se constată o creștere de 10,95 %.(în principal la capitolul cheltuieli cu personalul și impozite și taxe locale)

Profitul brut obținut la 31.12.2021 în suma de 1.035.294 lei, este mai mare cu 24 % față de cel înregistrat la finele anului precedent.

Profitul din exploatare în suma de 1.002.493 lei este peste nivelul realizat în anul precedent cu 28,19 %.

În anul 2021 activul net a crescut cu 210.404 lei, urmare în principal a majorării disponibilului din casa-banca cu 558.907 lei.

Societatea a distribuit dividende aferente anului 2020 în valoare de 790.380,20 lei, reprezentând 98,25% din dividendele de distribuit.

La finele anului 2021 societatea avea disponibilități în sumă de 2.673.996 lei existente în conturile de depozit, conturile curente și casieria unității.

Societatea Gastronom a retinut, înregistrat si virat în 2021 datorii față de bugetul local si bugetul consolidat al statului după cum urmează:

Contributii asigurari sociale	135.519
Contributii asigurari sociale de sănătate	57.790
Contributie asiguratorie de munca	12.192
Impozit salarii	35.703
Impozit clădiri, taxă teren, firmă, conces. teren Unirii, bl. O2	172.964
Impozit venit microentitati	20.169
T.V.A.	266.416
Impozit venit dividende persoane fizice si juridice	7.874

Societatea nu are contractate imprumuturi.

Referitor la Indicatorii si Obiectivele de performanta pentru anul 2021, tabloul realizarii acestora se prezinta astfel:

INDICATOR	VALOARE	REALIZARI 2021	GRAD REALIZARE
Profit brut	minim 671.500 lei	1.035.294 lei	154,18%
Profit din exploatare	minim 658.500 lei	1.002.493 lei	152,24%
Marja EBITDA	minim 52,00%	59,84%	115,08%

#### OBIECTIVE

- gradul de ocupare a spatiilor inchiriable pe parcursul anului 2021 a fost de 95,74%, fata de 90% obiectivul propus

Gestionarea eficienta a activelor patrimoniale a condus la obtinerea rezultatelor prezentate

Ca si până în prezent si în anul 2022, Administratorul unic si conducerea executiva se vor preocupa sustinut pentru realizarea obiectivelor prevăzute în bugetul de venituri si cheltuieli aprobat de catre AGOA din 15.12.2021, urmărind cu multă fermitate încasarea sumelor cuvenite societății, uzitând în acest sens de toate prevederile contractuale, inclusiv actionarea în judecată si evacuarea chiriilor restantieri si/sau care creează probleme reale societății precum si a altor aspecte care se vor ivi.

Pentru îmbunătățirea si eficientizarea activității de bază a societății, conducerea acesteia se va concentra asupra adaptării la nivelul pietei locale a chiriilor practice pentru activele inchiriate atât în momentul negocierilor de prelungire a contractelor pentru chiriarii actuali cât si în momentul închirierii activelor eliberate. De asemenea se va preocupa de executarea lucrărilor de amenajare a spatiilor pentru a le creste valoarea precum si de lucrarile de întreținere.

Ne exprimăm convingerea că procedând consecvent in interesul societatii si a actionarilor sai, la finele actualului exercitiu financiar se vor obtine rezultatele asteptate si aprobate prin Bugetul de Venituri si Cheltuieli.

**ADMINISTRATOR UNIC**

**VERES DIANA**



**BUGETUL DE VENITURI SI CHELTUIELI  
REALIZARI 2021**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Indicatori</b>	<b>2021 Prevederi BVC</b>	<b>Realizări 2021</b>	<b>%</b>
<b>I</b>	<b>Venituri totale</b>	<b>1.967.000</b>	<b>2.266.194</b>	<b>115,21</b>
	Venituri din exploatare, din care :	1.954.000	2.233.393	114,30
	-cifra de afaceri	1.954.000	2.233.335	114,30
	-alte venituri din exploatare	-	58	-
	Venituri financiare, din care :	13.000	32.801	252,32
	-dobanda bancara	13.000	32.801	252,32
<b>II</b>	<b>Cheltuieli totale</b>	<b>1.295.500</b>	<b>1.230.900</b>	<b>95,01</b>
	Chelt. pentru exploatare	1.295.500	1.230.900	95,01
	Amortizari	360.000	333.969	92,77
	Impozite si taxe locale	195.000	177.326	90,94
	Asigurari	3.500	3.003	85,80
	Chelt. protocol, reclamă, publicitate	2.000	1.049	52,45
	Cheltuieli priv. utilități	17.000	10.101	59,42
	Chelt.transport,deplasări	1.000	-	-
	Cheltuieli cu Depozitarul Central	1.500	1.288	85,87
	Comisioane bancare	1.700	1.065	62,65
	Cheltuieli cu întreținerea si repararea spatiilor	40.000	22.013	55,03
	Alte prestatii/colaboratori	175.000	161.211	92,12
	Materiale consumabile	2.300	2.057	89,43
	Obiecte inventar	1.500	-	-
	Consum carburanti	2.000	166	8,30
	Chelt. personal din care:	493.000	493.179	100,04
	-salarii brute	482.570	482.539	99,99
	-contrib.asiguratorie pt.munca	10.430	10.640	102,01
	<b>Alte cheltuieli de exploatare*</b>		<b>24.473</b>	<b>-</b>
<b>III</b>	<b>REZULTAT EXPLOATARE</b>	<b>658.500</b>	<b>1.002.493</b>	<b>152,24</b>
<b>IV</b>	<b>REZULTAT FINANCIAR</b>	<b>13.000</b>	<b>32.801</b>	<b>252,32</b>
<b>V</b>	<b>PROFIT BRUT</b>	<b>671.500</b>	<b>1.035.294</b>	<b>154,18</b>
	IMPOZIT VENIT	19.670	22.662	115,21
<b>VI</b>	<b>PROFIT NET</b>	<b>651.830</b>	<b>1.012.632</b>	<b>155,35</b>
<b>VII</b>	<b>PROFIT NET</b>	<b>651.830</b>	<b>1.015.125</b>	<b>155,73</b>