

SC NEPTUN – OLIMP S.A

Nr. 674/27.04.2023

## RAPORT ANUAL

Conform Regulamentului ASF Nr. 5/2018 cu privire la situatiile financiare individuale ale  
Neptun Olimp SA  
afereente exercitiului financiar 2022

Raportul anual conform : Legii contabilitatii nr.82/1991, Legii nr.24/2017 privind piata de capital si a Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare

Pentru exercitiul financiar: 2022

Data raportului: 28.04.2022

Denumirea societatii: S.C NEPTUN - OLIMP S.A

Sediul social: Neptun, Str. Plopilor nr. 1

Nr. de inregistrare la RC: J 13/517/1991

Cod fiscal: RO2423562

Durata societatii: nedeterminata

Capitalul social subscris si varsat: 7.331.528,60 lei

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: Bursa de Valori Bucuresti  
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala: actiuni nominative, ordinare, dematerializate si indivizibile cu o valoare nominala de 0,1 lei/actiune

### Analiza activitatii SC Neptun Olimp SA

#### 1.Descrierea activitatii de baza a societatii comerciale

a) Societatea comerciala Neptun Olimp SA functioneaza ca o societate pe actiuni conform Legii 31/1990 republicata, avand drept obiect de activitate prestari servicii cazare. Potrivit clasificarii C.A.E.N., activitatea principala a societatii este "Hoteluri si alte facilitati de cazare similare" - cod C.A.E.N. -5510.

SC Neptun-Olimp S.A. isi desfasoara activitatea in Statiunea Neptun, una dintre cele mai frumoase statiuni ale litoralului românesc care atrage, anual, familii și tineri de pretutindeni, fiind locul ideal pentru o vacanță liniștită și atractivă.

b)Data de infiintare a societatii

Societatea Comercială Neptun-Olimp SA, a fost înfiintată prin HG nr. 1226/1990 prin reorganizarea Regiei Autonome de Turism și Prestatii Dacorex & CO Neptun, in temeiul legii nr. 15/1990, fiind inmatriculată la Oficiul Registrului Comertului Constanta sub nr. J13/517/1991, având CUI RO 2423562.

c)Descrierea fuziunilor si reorganizarilor semnificative

Nu este cazul

d)Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active

Nu este cazul

## 2. Elemente de evaluare generala

- Profit brut: 576.945 lei
- Cifra de afaceri : 714.671 lei
- Export: nu este cazul
- Costuri totale : 445.424 lei
- Lichiditate: 414.164 lei

## 3. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

a)Principalele piete de desfacere pentru fiecare serviciu si metodele de distributie

Principalele structuri de cazare aflate in administrare directa si in circuitul turistic in exercitiul financiar al anului 2022 sunt:

Complexul de Vile Olimp, din Statiunea Olimp, jud. Constanta, compus din 5 vile: Afrodita, Hera, Atena Irene, Artemis, avand clasificarea de 4 stele, se afla amplasat in apropierea plajei, intre hotelurile Belvedere si Muntenia. Se evidentiaza linia arhitecturala moderna a celor cinci vile care includ parcare, gradina exterioara si loc pentru gratar in aer liber.

Complexul de Casute Sat Vacanta Neptun, avand clasificarea de 3 stele, din statiunea Neptun, jud Constanta, compus din 24 casute si o receptie, cu o capacitate totala de 96 locuri de cazare, este situat pe strada principala a statiunii Neptun intr-o zona impadurita avand iesire la lacul Neptun II.

S.C. Neptun Olimp detine in patrimoniul activul restaurant *La Barchetta*, amplasat in zona de centru a statiunii. Restaurantul este clasificat la categoria 3\* si are o capacitate de 336 locuri.

Societatea mai detine si activul *Pizzeria Complex International* situat in Statiunea Olimp.

Agentia de turism proprie, ca centru de profit asigura promovarea serviciilor turistice oferite de societate prin intermediul site-ului propriu si a site-urilor de profil similare precum si colaborarea cu alte agentii de turism si tour operatori din tara.

b)Ponderea principalelor categorii de servicii in total venituri:

## 4. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

Indicatori	Realizat (lei)		Ponderi in total venituri %		Ponderi in total cifra de afaceri %	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Venituri totale	761,077.00	1,022,369.00	100,00	100,00	0,00	0,00
Cifra de afaceri din care :	685,650.00	714,671.00	90,09	69,90	100,00	100,00
servicii prestate	530,893.00	620,096.00	69,76	60,65	77,43	86,77
chirii	87,586.00	94,575.00	11,51	9,25	12,77	13,23
Alte venituri	67,171.00	0,00	8,83	0,00	9,80	0,00
Alte venituri din exploatare	75,427.00	307,594.00	9,91	30,09	0,00	0,00
Subventii	0,00	100,00	0,00	0,01	0,00	0,00
Venituri financiare	0,00	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Aprovizionarea tehnico-materiala, s-a efectuat de la furnizori indigeni. Furnizorii sunt selectati de o comisie de selectie, in baza unor criterii stabilite si al unui punctaj, care sa reflecte in principal raportul pret/calitate.

Nu inregistram stocuri fara miscare sau cu miscare lenta.



## 5. Evaluarea activitatii de vanzare

a) Descrierea evolutiei vanzarilor secventiale pe piata intena si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung.

Societatea si-a desfasurat activitatea in principal in baza contractelor de prestari servicii turistice incheiate si a contractelor de colaborare.

In anul 2022, veniturile realizate comparativ cu realizarile anului precedent, se prezinta astfel:

	Realizat 2021	Realizat 2022	Procent realizare fata de 2021
Servicii prestate	530,893.00	620,096.00	116.80
Chirii	87,586.00	94,575.00	107.98
Alte venituri	67,171.00	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>685,650.00</b>	<b>714,671.00</b>	

b) Descrierea situatiei concurentiale, a ponderii pe piata a serviciilor si a principalilor competitori

Societatea isi desfasoara activitatea intr-o zona in care principala activitate o reprezinta prestarea serviciilor de cazare.

Zona prezinta o concentrare de structuri turistice, reprezentand mai mult de jumatate din capacitatea de cazare nationala, ceea ce creaza un climat puternic concurential, dar si de interdeterminare, dezvoltarea individuala generand cresterea atractivitatii zonei, ceea ce a determinat organizarea companiilor in patronate care sa stabileasca obiective comune si parteneriate cu autoritatile locale.

Produsele turistice ale societatii se adresează turistilor cu venituri medii și ridicate care prefera un loc de vacanta, care poate fi completat cu servicii diverse de agrement.

Litoralul bulgaresc aflat in vecinatatea statiunii reprezinta o concurenta reala atat prin servicii cat si prin politica tarifara.

c) Descrierea oricarei dependente semnificative a societatii fata de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii.

Produsele turistice ale Neptun-Olimp SA au o arie de distributie nationala, fiind disponibile pe toate canalele de distributie (agentii de turism, site-uri, vanzari directe, etc.). Ca urmare, disparitia unui partener nu va afecta semnificativ distributia produsului turistic.

## 6. Evaluarea aspectelor legate de angajatii societatii

In anul 2022, SC Neptun-Olimp SA, a avut un numar mediu de 6 salariati, cu contract individual de munca. Nivelul de pregatire este preponderent cel cu studii superioare.

Raporturile dintre conducere si salariati se bazeaza pe comunicare, implicare si spirit de echipa, respectandu-se regulile si procedurile de lucru stabilite prin regulamentele interne, fisa postului, neexistand elemente conflictuale.

## 7. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator

Activitatea de bază a Neptun-Olimp S.A. se desfășoară cu respectarea legislației în vigoare privind cerințele de protecție a mediului.

În prezent nu există și nu se estimează apariția unor litigii cu privire la nerespectarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

#### 8. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

În exercițiul financiar 2022, nu s-au efectuat cheltuieli de cercetare - dezvoltare. Nici pentru anul 2023 nu sunt prevăzute astfel de cheltuieli.

#### 9. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Conducerea societății a asigurat și asigură un management prudent al riscului de lichiditate, urmărind în permanență asigurarea de numerar suficient, astfel încât să facă față la timp platilor ajunse la scadență.

Specificul activității desfășurate, determină expunerea societății la o varietate de riscuri cu caracter general, dar și riscuri specifice activității și pieței financiare. Riscul este definit ca posibilitatea de a se înregistra deviații nefavorabile în rezultate față de un nivel așteptat, datorită unor fluctuații aleatorii. Riscurile semnificative reprezintă riscurile cu impact însemnat asupra situației patrimoniale și/sau reputationale ale societății.

Scopul evaluării riscurilor este acela de a identifica nivelul de semnificație și efectele riscurilor asumate de societate în activitatea investițională.

Principalele riscuri la care este expusă societatea, sunt:

-*riscul de lichiditate* - politica societății referitoare la lichiditate este de a genera suficiente lichidități astfel încât să-și poată achita obligațiile la termenele scadente.

-*riscul operational* - este definit ca riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, din cauza unor factori interni cum ar fi derularea inadecvată a unor activități interne, existența unui personal sau a unor sisteme necorespunzătoare sau din cauza unor factori externi cum ar fi condițiile economice, schimbări pe piața de capital, progrese tehnologice. Riscul operational este inerent tuturor activităților societății.

#### 10. Elemente de perspectivă privind activitatea societății

a) *Prezentarea și analiza tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale, comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior*

O direcție de dezvoltare este turismul de agrement. În zonă, au apărut an de an noi facilități de agrement.

b) *Prezentarea și analiza efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut*

Nr. Crt	Indicator	UM	2021	2022
1	Cifra de afaceri	lei	685.650,00	714,671.00
2	<b>Profitul net</b>	<b>lei</b>	<b>-2.491.271,00</b>	<b>576,945.00</b>
3	Rezultatul din exploatare	lei	-2.480.911,00	440,795.00
4	Activ totale -Datorii	lei	9.221.785,00	19,822,043.00
5	Capital propriu	lei	8.325.142,00	19,758,931.00
6	Stocuri	lei	0,00	0,00
7	Creante	lei	127.073,00	105,375.00



## II. Activele corporale ale societatii

2.1 *Principalele capacitati de cazare ale societatii*, aflate in circuitul turistic in anul 2022, constau in:  
- *Complexul de Vile Olimp*, compus din 5 vile de 4\*, cu o capacitate totala de 30 locuri de cazare  
- *Complexul de Casute Sat Vacanta Neptun*, compus din 24 casute de 3\* cu o capacitate totala de 96 locuri de cazare

Alte active:

- Restaurantul La Barcheta*
- Complex Pizzerie International*

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

Activele exploatate direct de S.C. Neptun - Olimp sau in colaborare sunt in stare fizica corespunzatoare, nefiind supraevaluate sau subevaluate fata de valoarea de piata.

2.3 *Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii.*

SC Neptun Olimp SA detine documente ce atesta dreptul de proprietate asupra activelor inregistrate in patrimoniul. Toate activele aflate in patrimoniu sunt libere de sarcini (nu sunt gajate, ipotecate, etc.).

## III. Piata valorilor mobiliare emise de catre societatea comerciala

3.1 *Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negociaza valorile mobiliare emise de societatea comerciala*

Valorile mobiliare ale societati se tranzactioneaza pe piata Aero-sistem alternativ de tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

Cele 73.315.286 de actiuni ordinare ale SC Neptun Olimp SA, erau detinute la 31.12.2022 conform comunicarii de la Depozitarul Central, astfel:

Nume	Numar actiuni	Valoare Nominala	Valoarea capitalului lei	Pondere %
		actiuni		
STATUL ROMAN ANTREPRENORIATULUI SI TURISMULUI	38,282,001.00	0,1	3,828,200.00	522.156
TRANSILVANIA INVESTMENTS ALLIANCE SA	30,194,757.00	0,1	3,019,476.00	411.848
PERSOANE JURIDICE	660,189.00	0,1	66,019.00	0.9005
PERSOANE FIZICE	4,178,339.00	0.1	417.834,00	56.991
<b>TOTAL</b>	<b>73,315,286.00</b>	<b>0,1</b>	<b>7,331,529.00</b>	<b>100</b>

3.2. *Descrierea politicii societatii comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite platite acumulate in ultimii 3 ani si, daca este cazul, a motivelor pentru eventuala micorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.*

In ultimii doi ani, Neptun Olimp SA a inregistrat pierdere, iar la sfarsitul anului 2022 a inregistrat profit in suma de 576.945 lei , profit ce va acoperi pierderile din perioada anterioara. Asadar, in ultimii 3 ani nu s-a aprobat repartizarea de dividende catre actionarii societatii.

3.3. *Descrierea oricaror activitati ale societatii comerciale de achizitionare a propriilor actiuni*  
Societatea nu a achizitionat actiuni.

3.4. In cazul in care societatea are filiale, precizarea numarului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mama detinute de filiale

Societatea nu are filiale.

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

Societatea nu a emis obligatiuni sau alte titluri de creanta.

#### **IV. Conducerea societatii comerciale**

4.1. *Prezentarea listei administratorilor societatii comerciale si a urmatoarelor informatii pentru fiecare administrator*

Societatea este administrata de un Consiliu de Administratie format din cinci membri numiti de catre Adunarea Generala Ordinara Actionarilor.

Componenta consiliului de administratie in cursul anului 2022 a suferit unele modificari:

- Arghirescu Adriana -pe perioada 01.01.2022-28.08.2022 - Presedinte al Consiliului de Administratie
- Demusca Victorita -pe perioada 01.01.2022-27.10.2022 - membru al Consiliul de Administratie
- Vatuiu Mihaita Giani - pe perioada 01.01.2022-28.08.2022 - membru al Consiliul de Administratie
- Dubalaru Lucian – pe perioada 01.01.2022-27.10.2022 - membru al Consiliul de Administratie
- Calin Dragos – pe perioada 01.01.2022-28.08.2022 - membru al Consiliul de Administratie
- Tanase Ioan Serban – pe perioada 28.10.2022-prezent - membru al Consiliul de Administratie
- Damian Ionel– pe perioada 28.10.2022-prezent - membru al Consiliul de Administratie
- Nicola Razvan Catalin– pe perioada 28.10.2022-prezent - membru al Consiliul de Administratie
- Culetu Danut– pe perioada 28.10.2022-prezent – Presedinte al Consiliul de Administratie
- Damian Mihai Cezar– pe perioada 28.10.2022-prezent - membru al Consiliul de Administratie

4.2. *Membrii conducerii executive a societatii Neptun – Olimp SA in cursul anului 2022 sunt urmatoarii:*

Funcția de Director general al societatii Neptun Olimp SA in exercitiul financiar 2022, a fost detinuta de urmatoarii:

- dl Ilie Marius, in perioada 01.01.2022 – 17.02.2022
- dl. Vatuiu Mihaita Giani, in perioada 18.02.2022-18.08.2022
- dna Arghirescu Adriana, in perioada 18.08.2022 – 28.08.2022
- dl. Avatavului Costin Valeriu, in perioada 05.09.2022 – 05.11.2022
- dl. Damian Ionel, in perioada 06.11.2022-prezent

a)Termenul pentru care persoana face parte din conducerea executiva

Directorul General are incheiat cu societatea Neptun Olimp SA, un contract de mandat conform prevederilor Legii nr.31/1990, republicata cu modificarile si completarile ulterioare precum si OUG 109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice.

b)Orice acord, intelegere sau legatura de familie intre persoana respectiva si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive

Nu este cazul

c)Participarea persoanei respective la capitalul societatii comerciale

Nu este cazul



## V.Situatia financiar – contabila

### a)Elemente de bilant:

Situatia in dinamica a principalelor posturi de active la 31.12.2022 prin comparatie cu elementele similare ale anului 2021, se prezinta astfel:

ACTIV	VALOARE 31.12.2021	VALOARE 31.12.2022
IMOBILIZARI NECORPORALE	0.00	0.00
IMOBILIZARI CORPORALE	10,901,909.00	23,887,503.00
IMOBILIZARI FINANCIARE	1,427,732.00	1,122,367.00
<b>TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>12,329,641.00</b>	<b>25,009,870.00</b>
STOCURI	0,00	0,00
CREANTE	127,073.00	105,375.00
DISPONIBILITATI	13,083.00	414,164.00
CHELTUIELI IN AVANS	0,00	0,00
<b>TOTAL ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>140,156.00</b>	<b>519,539.00</b>
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>12.469.797,00</b>	<b>25,529,409.00</b>

In anul 2022, posturile de pasiv au avut umatoarea evolutie:

PASIV	VAL 31.12.2021	VAL 31.12.2022
CAPITAL SOCIAL	7.331.529,00	7.331.529,00
REZERVE	5.885.478,00	5,058,139.00
REZERVE DIN REEVALUARE	5.585.226,00	17,407,998.00
REZULTATIL REPORTAT	-7.985.820,00	-10,615,680.00
REZULTATUL EXERCITIULUI	-2.491.271,00	576,945.00
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII</b>	<b>8.325.142,00</b>	<b>19,758,931.00</b>
PROVIZIOANE	887.960,00	61,840.00
VENITURI IN AVANS	1.325.477,00	2,236,196.00
DATORII TOTALE	1.931.218,00	3,472,442.00
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>12.469.797,00</b>	<b>25,529,409.00</b>

### b) Contul de profit si pierderi – rezultatul exercitiului

INDICATORI	REALIZAT 31.12.2021	REALIZAT 31.12.2022
<b>I.VENITURI TOTALE DIN CARE :</b>		
VENITURI DIN EXPLOATARE	761.077,00	1,022,369.00
CIFRA DE AFACERI	760.814,00	1,022,365.00
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	685.650,00	714,671.00
VENITURI FINANCIARE	75.164,00	307,694.00
	263,00	4.00
<b>II .CHELTUIELI TOTALE DIN CARE :</b>		
CHELTUIELI DIN EXPLOATARE	3.247.716,00	432,983.00
CHELTUIELIFINANCIARE	3.241.725,00	581,570.00
	5.991,00	-148,587.00
<b>III. REZULTATUL BRUT DIN CARE :</b>		
DIN EXPLOATARE	-2.486.639,00	589,386.00
FINANCIAR	-2.480.911,00	440,795.00
	-5.728,00	148,591.00
<b>IV. IMPOZIT PE PROFIT (SPECIFIC ACTIVITATE )</b>	<b>4.632,00</b>	<b>12,441.00</b>
<b>V. REZULTATUL NET</b>	<b>-2.491.271,00</b>	<b>576,945.00</b>

CAPITOL	REALIZAT 31.12.2021	REALIZAT 31.12.2022
CHELTUIELI CU AMORTIZAREA	148.689,00	130,970.00
CHELTUIELI CU PERSONALUL	970.962,00	712,283.00

**c) SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE ANUL 2022**  
**ANEXA BILANT**

		2022
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare</b>		
	Incasari de la clienti/creditori diversi	4.014.586
(+)	Alte incasari din exploatare	0
(-)	Plati catre furnizori de bunuri si servicii	232.293
(-)	Plati garantii	0
(-)	Plati de impozite si taxe apartinand expl	2.634.242
(-)	Plati pentru alte nevoi de exploatare	742.023
(=)	<b>Numerar generat din exploatare</b>	<b>406.028</b>
(-)	Dobanzi si dividende platite	0
(+)	Dobanzi si dividende incasate	0
(-)	Comisioane platite	4.947
(-)	Impozite pe profit platit	0
	<b>Flux de numerar privind activitatea de exploatare</b>	<b>-4.947</b>
	Plati ptr achizitionare de actiuni	0
	Plati ptr achizitionarea de imobilizari corporale	0
	Incasari din vanzarea de imob corporale	0
	Dobanzi si dividende incasate	0
	<b>Flux de numerar privind activitatea de investitie</b>	<b>0</b>
	Incasari din imprumuturi pe termen lung	0
	Plata datoriilor (dobanzi)	0
	Dividende platite	0
	<b>Flux de numerar privind activitatea de finantare</b>	<b>0</b>
	Cresterea neta a trezoreriei si echiv de trezorerie	401.081
	Trezoreria si echivalentele de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	13.083
	Trezoreria si echivalentele de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	414.164

**VI. Anexe**

1. Situatiile financiare pentru exercitiul financiar 2022;
2. Raportul de gestiune al Consiliului de Administratie in exercitiul financiar al anului 2022;
3. Raportul auditorului financiar pentru exercitiul financiar 2022;
4. Declaratie in conformitate cu prevederile art.30 din Legea contabilitatii nr.82/1991;
5. Declaratia de conformare cu Codul de Governanta AERO

**DIRECTOR GENERAL**  
**DAMIAN IONEL**

*Damian Ionel*

