

**RAPORTUL DE GESTIUNE
AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PE ANUL 2018**

Denumirea entitatii emitente: **S.C.COCOR S.A.**

Sediul social: Bucuresti, B-dul I.C.Bratianu nr.29-33, sector 3

Telefon 021/313.14.03, fax 021/313.98.48; email: office@cocor.ro

Website: www.cocor.ro

Cod unic de inregistrare: 327763, atribut fiscal RO

Numar de ordine in Registrul Comertului: J40/8281/1991

Piata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: Bursa de Valori Bucuresti, Piata AeRO (simbol COCR)

Capital social subscris si varsat: 12.067.640 lei

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala sunt:

Nr.actiuni: 301.691

Valoare nominala: 40 lei

Valoarea de piata in 2018 a fost de min. 40.10 max. 99.5 lei pe actiune

Societatea este cotate pe piata de capital din 22.02.1997

Starea actiunilor: tranzactionabile. Nu exista restrictii.

Societatea nu are cunostinta despre existenta unor acorduri intre actionari, care ar putea avea ca rezultat restrictionarea tranzactionarii valorilor mobiliare.

Societatea nu a emis obligatiuni de la infiintare.

Code LEI: 31570071VUNX186G6N61

1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

1.1. Descrierea activității de bază a societății comerciale

Activitatea de baza a societatii este : "inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate" - cod CAEN 6820;

- a) Data de înființare a societății comerciale este 1991 prin H.G. 1040/25.09.1990, in conformitate cu prevederile Legii nr. 15/1990;
- b) Fuziuni sau reorganizări semnificative ale societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar nu au fost .
- c) nu au avut loc schimbari in controlul asupra societatii;
- d) nu au avut loc achiziții și înstrăinări substantiale de active;

Exista un caz legat de contestarea dreptului de proprietate asupra terenului pe care este construit magazinul COCOR.

Litigii

Societatea, in calitate de reclamanta sau de creditoare, are litigii cu diverse societati, in procedura dreptului comun sau in procedura insolventei.

In anul 2018 litigiul cu societatea Leasing Group SRL s-a finalizat definitiv prin respingerea cererii acesteia.

Litigiu cu Balauta Marian Iulian, avand ca obiect anulare absoluta partiala a Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate MO8 nr. 0078, in ceea ce priveste suprafata de 467 mp, dosar nr. 33178/3/2016, a fost solutionat in fond la data de 23.01.2017, Curtea de Apel Bucuresti respingand actiunea ca tardiva. In prezent cauza se afla in pe rolul Inaltei Curti de Casatie si Justitie, cu termen la data de 21.11.2019.

La 31 decembrie 2018 societatea detine actiuni, cumparate cu scopul de detinere pe termen scurt, la urmatoarele societati comerciale : Unirea simbol SCDM, Bucur Obor simbol BUCU, si Semrom Olteni simbol SEOL cu valoare totala de 114 059,18 lei (a se vedea nota 16 la Bilant) .

In anul 2018 societatea nu a efectuat plasamente pe piata de capital.

1. Elemente de evaluare generală:

- a) rezultat brut 2 964 978 lei ;
- b) cifra de afaceri 12 603 156 lei ;
- c) export zero ;
- d) cheltuieli totale 9 688 372 lei ;
- e) venituri totale 12 653 350 lei .
- f) procent din piață deținut – nesemnificativ.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Societatea inchiriaza spatii comerciale proprii avand un nivel mediu de dotare, cu exceptia magazinului Cocor. Magazinul Cocor s-a inchis pentru renovare la 01 mai 2008 cand au inceput lucrarilor de extindere, consolidare si modernizare si a fost redeschis la inceputul lunii octombrie 2010. Pe langa consolidarea seismica, lucrarile de modernizare au vizat si marirea suprafetei construite de la 14.500 de metri patrati la 27.000 de metri patrati, in timp ce suprafata inchiriabila a crescut de la 6.000 metri patrati la 9.700 metri patrati.

In vederea sustinerii si imbunatatirii activitatii comerciale desfasurate in magazinul Cocor, societatea a avut in vedere transpunerea in practica a unui plan complex de masuri care are in vedere urmatoarele directii de actiune :

1. Activitati ce-si propun cresterea traficului si cresterea vizibilitatii magazinului Cocor in randul publicului
2. Incurajarea vanzarilor prin promotii punctuale in magazinul Cocor in raport cu evenimentele calendaristice majore.
3. Intensificarea programelor de marketing direct prin cresterea bazei de clienti fideli si informarea acestora periodica.
4. Ameliorarea portofoliului de parteneri chiriiasi prin discutarea aspectelor particulare cu care se confrunta fiecare si pastrarea acelor viabili si buni platnici.
5. Dezvoltarea parteneriatelor media ce vor asigura o maxima vizibilitatea pe toate suporturile media (presa scrisa, radio, tv, online) a magazinului Cocor.
6. Imbunatatirea mixului de branduri existent in acest moment.
7. Monitorizarea permanenta a concurentei si atragerea unor branduri de succes din alte shopping center care sunt interesate de extindere sau de relocare.
8. Implementarea programului convenit cu BCR.

Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale presupune analiza segmentului de piata si produselor oferite de societate:

Principala piata la care se adreseaza societatea este piata imobiliara pentru spatii comerciale tip shopping mall (shopping center) la nivelul municipiului Bucuresti, care insumeaza o suprafata totala de peste 1.000.000 mp.

Ponderele fiecărei categorii de produse sau servicii oferite de societate în veniturile totale realizate și în totalul cifrei de afaceri ale societății comerciale pentru ultimii patru ani:

Anul	Venituri din inchirieri lei	Total venituri lei	Pondere venit. din inchirieri in total venituri %
0	1	2	$5=1/2*100$
2010	7,549,211	21,916,028	34.45
2011	12,582,795	27,537,088	45.69
2012	12,161,315	26,720,970	45.51
2013	8,386,180	33,059,037	25.37
2014	7,743,249	14,510,754	53.36
2015	7,650,438	12,940,124	59.12
2016	7,310,105	12,728,505	57.43
2017	7,583,671	21,097,973	35.95
2018	7,750,511	12,653,350	61.25

A se vedea si structura cifrei de afaceri Nota 10 la Bilant .

Produsele noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active în viitorul exercițiu financiar precum și stadiul de dezvoltare al acestor produse.

Proiectul Cocor Department Store se doreste a fi complet diferit de actualul model de shopping center/ shopping mall, intentionand sa polarizeze piata produselor de calitate, prin ofertarea spre inchiriere a spatiilor comerciale in sistem Department Store direct catre detinatorii de francize pentru asemenea produse.

O enumerare a atuurilor de succes ale acestui concept de pionierat in Romania ar trebui inceputa cu locatia excelenta – la kilometrul 0 al capitalei - beneficiind de o mare vizibilitate, o expunere de top din punct de vedere al traficului de persoane si vehicule precum si de facila accesibilitate, toate cu impact deosebit de favorabil asupra numarului de vizitatori. Enumerarea, fara a fi exhaustiva, ar putea continua cu facilitatile de parcare moderna la standarde europene de capacitate si conceptie, cu facilitatile de promovare si reclama avangardista in sistem complex si multifunctional de media fatada - inaugurat la 01 decembrie 2009 (cea mai mare mediafatada outdoor din Europa de Est si a doua din Europa), cu spatiile comerciale - in suprafata totala de 9.675 m² - cu finisari deosebite care, punand in valoare calitatea marfurilor, sunt menite a crea o ambianta luxoasa, placuta, relaxanta si moderna care sa incite la shopping, cu facilitati de petrecere a timpului liber (loc de joaca pentru copii).

1.1.3. Evaluarea activității de vânzare

Descrierea evoluției vânzării secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzării pe termen mediu și lung – piața imobiliară în zona centrală a Bucureștiului pe segmentul de piața corespunzător a atins un nivel de saturatie în ceea ce privește oferta;

Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății comerciale, a ponderii pe piață a produselor sau serviciilor societății comerciale și a principalilor competitori - se constata existenta unui numar tot mai mare de competitori pe piața imobiliară de tip shopping mall care investesc mult în facilitati pentru parcare, spatii recreative, spatii alocate centrelor de infrumusetare și tip spa, spatii pentru alimentatie publica și hipermarketuri, concentrate în centre comerciale complexe. Prin facilitatile oferite și nivelul finisărilor interioare și exterioare, aceste centre comerciale reprezintă o concurența serioasă ce nu trebuie ignorată.

Descrierea oricărei dependențe semnificative a societății comerciale față de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății.

Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea aspectelor legate de personalul societății comerciale

Precizarea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății comerciale precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă;

Societatea a avut în 2018 un nr. mediu de 15 de salariați, din care: 8 cu studii superioare și 7 cu studii medii.

Situația pe vârste se prezintă astfel : între 31 - 40 ani, 5 salariați; între 41- 50 ani, 4 salariați; peste 50 ani, 6 salariați.

Salariații nu sunt organizați în sindicate. Negocierea salariilor se face de către Consiliul de Administrație. În situația desfacerii contractului de muncă din motive neimputabile salariatului, se va acorda acestuia o compensație de 1 salariu tarifar în afara drepturilor salariale convenite la zi.

Descrierea raporturilor dintre manager și angajați precum și a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi.

Relațiile între patronat, conducerea societății și salariați au fost armonioase și nu s-au înregistrat conflicte de muncă sau alte incidente de această natură și nici accidente de muncă.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător.

Descrierea sintetică a impactului activităților de bază ale emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

În cursul anului 2018 societatea nu a avut probleme de mediu.

1.1.6. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Precizarea cheltuielilor în exercițiul financiar precum și a celor ce se anticipează în exercițiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare.

În anul 2018 nu s-au alocat fonduri în BVC pentru cercetare dezvoltare.

1.1.7. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Descrierea expunerii societății comerciale față de riscul de preț, de credit, de lichiditate și de cash flow. Descrierea politicilor și a obiectivelor societății comerciale privind managementul riscului.

În cursul anului 2018 societatea și-a asigurat lichiditatea din surse proprii, generate de activitatea curentă. Societatea avea angajat un pachet de credite la 31.12.2018 în valoare totală de 8 093 533.33 euro. Acest credit este garantat cu un mix de creanțe - ipoteca, cesiunea încasărilor din proiect, cesionarea drepturilor ce decurg din autorizația de construire.

Riscul de credit – Indicatorii economici specifici au valori necomparabile cu perioadele precedente datorită situației de excepție cauzată de închiderea magazinului Cocor în perioada 01.05.2008 – 01.10.2010. Analiza indicatorilor economici previzionați prin BVC și Cash-flow pentru 2018, arată ca societatea s-a confruntat cu un risc

de nerambursare a creditelor contractate. S-au facut solicitari in urma carora creditului ipotecar a fost restructurat si prelungit. Pentru aceasta este necesar sa urmarim permanent mentinerea la un nivel ridicat a gradului de incasare a creantelor curente. Contractarea spatiilor comerciale in euro confera o stabilitate a veniturilor in raport cu evolutia ratei inflatiei si previzibila devalorizare a monedei nationale.

Riscul ratei dobanzii - este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii. Creditele contractate au o dobanda variabila de EURIBOR puncte procentuale pe an. Gradul de indatorare al societatii dupa deschiderea magazinului si gradul de acoperire al dobanzilor vor conferi stabilitate si siguranta in realizarea obiectului sau de activitate si asigurarea lichiditatilor pentru serviciul datoriei. Contractele s-au incheiat in euro, astfel incat societatea nu se va confrunta cu un risc major al influentei ratei dobanzii asupra capacitatii de rambursare.

Riscul de lichiditate – este riscul ca societatea sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor asumate. In 2018 societatea nu s-a confruntat cu riscuri de lichiditate, insa monitorizarea permanenta a creantelor curente si va asigura gestionarea eficienta a lichiditatilor si acoperirea platilor curente. Societatea se preocupa permanent de rezolvarea litigiilor pe rol si urmarirea clientilor restanti. In derularea contractelor societatea a solicitat chiriilor constituirea de garantii de buna executare. Inainte de incheierea contractelor societatea verifica la registrul comertului informatii cu privire la societate si administratori si la ministerul de finante informatii privind situatia financiara si depunerea situatiilor financiare anuale.

Riscul valutar – este riscul fluctuarii incasarilor datorita fluctuatiei cursului valutar. In 2018, societatea nu a fost supusa unui risc major. Ca urmare a agravarii conditiilor de piata si a instabilitatii economice societatea incheie contractele pentru magazinul Cocor cat si pentru celelalte spatii comerciale in euro. Datorita acestui fapt, societatea se va confrunta cu un risc valutar minim, existand totusi posibilitatea ca profiturile viitoare ale societatii sa fie afectate de deprecierea monedei nationale ca urmare a reevaluarii lunare a pachetului de credite cat si la sfarsitul fiecarui an si recunoasterea pe cheltuielile exercitiului curent a diferentelor nefavorabile de curs.

Riscul fluxului de numerar – reprezinta riscul ca fluxurile viitoare sa aiba o marime fluctuanta. In 2018 societatea nu a fost supusa unui risc major de modificare a fluxurilor de numerar prognozate. Contractarea spatiilor comerciale in euro reduce la minim riscul unei fluctuatii majore a incasarilor.

Indicatori de lichiditate:

Lichiditate curenta = Active circulante/Datorii curente = $4\,447\,975 / 1\,052\,716 = 4,07$ cu cat indicatorul este mai mare ca 1 cu atat lichiditatea societatii este mai buna; In 2018 lichiditatea curenta a crescut ca urmare a esalonarii creditul BCR pe o perioada mai mare de un . (a se vedea nota 9 la Bilant)

Indicatori de risc:

Gradul de indatorare = Capitalul imprumutat/capitaluri proprii $100 * 37\,747\,430 / 100\,285\,921 = 37.64\%$ mai mic de cat in 2017 cand a fost de 41.81 %, Cu cat indicatorul este mai mic decat 100 cu atat indatorarea societatii este mai mica.

Indicatorul de acoperire a dobanzilor = (profitul inaintea platii impozitului pe profit si a dobanzilor / cheltuiala cu dobanzile anuale) = $4\,058\,337 / 1\,107\,518 = 3,66$.

Rata indatorarii totale = Active totale / Datorii totale = $133\,756\,942 / 39\,426\,466 = 2.54$ fata de 2.96 in anul precedent.

1.1.8. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

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. Inchiderea magazinului Cocor la 01.05.2008 a afectat major veniturile din inchirieri.

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

In anul 2018 nu s-au efectuat cheltuieli de capital.

Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază.

Nu este cazul.

ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății comerciale .

Terenurile in cota indiviza de sub cladiri sunt :

Nr. Crt.	Amplasare teren	Supraf. Mp	Valoare la 01.01.2017 (lei)	Valoare la 31.12.2017 (lei)	Valoare la 31.12.2018 (lei)
1	Strl.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti		47,219,021	47,219,021	47,219,021
2	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, SUBSOL	389	713,743	713,743	713,743
3	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	247,79	469,023	469,023	469,023
4	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	31,56	78,311	78,311	78,311
7	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	25,39	45,168	45,168	45,168
8	BdUnirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	101,77	234,931	234,931	234,931
9	BdUnirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	888	1,626,759	1,626,759	1,626,759
10	Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	194	341,909	341,909	341,909
	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 1	90.87	166,689	0	0
11	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 2	166.13	304,571	304,571	304,571
12	Splaiul Independentei nr.2 M.	609	1,117,042	1,117,042	1,117,042
13	Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	79	298,890	298,890	298,890
	Total	3476.8	52,616,057	52,449,368	52,449,368

Cladirile din proprietate sunt:

Nr. Ord.	Denumire constructiei	Durata nr.luni		Valoare la initiala (lei)	Valoare la 31.12.2018 (lei)
		de amori.	ramasa		
0	A	1	2	3	4
1	COMPLEX COMER. COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	457	409	46,753,225	46,753,225
2	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	220	172	1,674,166	1,674,166
3	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	220	172	506,794	506,794
4	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	220	172	84,543	84,543
5	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	220	172	49,213	49,213
6	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	220	172	253,777	253,777
7	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	220	172	732,270	732,270
8	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	220	172	379,239	379,239
9	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	220	172	1,146,768	1,146,768
11	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 PARTER Lot 2	220	172	312,783	312,783
12	CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	37	203,396	203,396
	Total:			52,096,174	52,096,174

PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ

3.1. Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Actiunile emise de societate s-au tranzactionat pe BVB, cu valori cuprinse in intervalul de 42.20 lei - 71 lei.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite/plătite/acumulate în ultimii 5 ani și, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 5 ani.

Pentru anii anteriori exercitiului curent, s-au facut urmatoarele repartizari din rezultatul net, pentru plata dividende:

Anul	Rezultat net	Repartizari pe dividende	Dividende achitate pana la 31.12.2011 (lei)
2006	5,029,975	3,665,546	3,665.55
2007	23,379,411	3016910	3016540

Pentru anul 2006 s-au repartizat dividende de 7,14 lei/actiune in prima etapa - achitate in cursul anului 2007 si de 5 lei/actiune in a doua etapa, achitate partial in 2007, achitarea acestora continuind in anii urmasori.

Pentru anul 2007 s-a repartizat dividende in valoare totala de 3.016.910 lei din care s-au achitat 2.962.675 lei pana la sfarsitul anului 2009.

Profitul net realizat in anul 2018 in valoare de 2 575 366 lei va avea ca destinatie acoperirea pierderilor din anii precedenti.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni. In 2018 societatea nu a achizitionat actiuni proprii.

3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, se precizeaza numărul și valoarea nominala a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.

Societatea nu are filiale sau sucursale.

3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, se prezinta modul în care societatea comerciala își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.

Societatea nu a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta.

CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

**Prezentarea listei administratorilor societății comerciale:
Consiliul de Administratie**

In perioada 01.01.2018 - 31.12.2018 componenta consiliului de administratie a fost urmatoarea :

- SC Popescu Management SRL prin reprezentant dl Pricopie Cristian Claudiu
- SC Quality Concept Management SRL prin reprezentant Balan Constantin
- SC Turnover ABC SRL prin reprezentant dl. Besliu Aurel
- SC Imobili Network Development SRL prin reprezentant dna Pavel Daniela pana in data de 27.03.2018
- Mema Marioara pana in data de 27.03.2018
- Buica Nicusor Marian incepand cu data de 28.03.2018
- Moise Catalin Teodor incepand cu data de 28.03.2018

Sume incasate de Adminsitratori in cursul anului 2018 sunt prezentate in Nota 8 la Situatiile financiare pe anul 2018

Participarea administratorului la capitalul societății comerciale COCOR S.A. la data de 31.12.2018:

Administrator	Nr. actiuni
Besliu Aurel	21219
Popescu Florea	39

SC Turnover ABC SRL

25940

Lista persoanelor afiliate societății comerciale:

S.C. COCOR TURISM S.A. si

S.C. COMTURIST S.A.

In Nota 17 la Situațiile financiare pe anul 2018 se prezintă volumul de activitate cu societățile afiliate .

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale

Conducerea este asigurată de Comitetul Director al societății.

Termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă – perioada pentru care este numit administrator.

Orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive;

Nu se cunosc asemenea situații.

SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

Situația financiară a societății, la sfârșitul anului 2018 comparativ cu ultimii 4 ani se prezintă astfel:

Denumire indicatori	Realizat în anul :					Realizări an 2018 % față de anul :			
	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017
Venituri din exploatare	13,108,101	12,939,280	12,350,102	21,096,886	12,639,191	96.423	97.681	102.34	59.91
Venituri financiare	1,212,524	844	314,787	1,087	14,159	1.1677	1677.6	4.498	1303
Total venituri	14,320,625	12,940,124	12,664,889	21,097,973	12,653,350	88.358	97.784	99.909	59.97
Chelt. pt. Exploatare	9,811,233	8,435,189	8,097,857	9,854,249	8,580,854	87.459	101.73	105.96	87.08
Chelt. Financiare	3,421,041	3,279,905	2,290,191	3,234,534	1,107,518	32.374	33.767	48.359	34.24
Total cheltuieli	13,232,274	11,715,094	10,388,048	13,088,783	9,688,372	73.218	82.7	93.265	74.02
Rez. brut al exercitiului	1,088,351	1,225,030	2,276,841	8,009,190	2,964,978	272.43	242.03	130.22	37.02
Impozitul pe profit	206,459	197,024	198,619	1,371,935	389,612	188.71	197.75	196.16	28.4
Rezultat net	917,272	1,028,006	2,078,222	6,637,255	2,575,366	280.76	250.52	123.92	38.8

Rezultatul din exploatare comparativ cu ultimii 4 ani se prezintă astfel :

Nr.	Indicatorul	Realizat în anul :	An 2018 % față de anul :
-----	-------------	--------------------	--------------------------

Crt.		2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017
0	A	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Cifra de afaceri neta	13077578	12858795	12286831	11472407	12603156	96	98	103	110
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	9099520	9715210	7225843	8875122	7471453	82	77	103	84
4	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	3978058	3143585	5060988	2597285	5131703	129	163	101	198
5	Cheltuieli de desfacere	190275	266839	162468	211157	128839	68	48	79	61
6	Cheltuieli generale de administratie	711566	690656	709546	767970	980562	138	142	138	128
7	Alte venituri din exploatare	220651	87485	63271	9624479	36035	16	41	57	0
8	Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)	3296868	2273575	4252245	11242637	4058337	123	179	95	36

Contul de profit si pierdere in anul 2018 comparativ cu ultimii trei ani se prezinta astfel :

Indicator	Realizat in anii : -lei-					% 2018 fata de anii :			
	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017
Cifra de afaceri	13077578	12858795	12286831	11472407	12603156	96	98	103	110
Productia vanduta	13077578	12851717	12286831	11442304	12603156	96	98	103	110
Alte venituri din exploatare	30523	80485	63271	9624479	36035	118	45	57	0
Total venituri din exploatare	13108101	12939280	12350102	21096886	12639191	96	98	102	60
Cheltuieli cu personalul	651669	606165	603568	581168	723179	111	119	120	124
Cheltuieli cu asigurarea si prot.sociale	167656	135773	151369	128539	0	0	0	0	0
Cheltuieli privind prestatii externe	2710629	2574996	3071918	3217642	3362400	124	131	109	104
Cheltuieli cu impozite si taxe	823471	810458	803514	814064	788498	96	97	98	97
Alte cheltuieli de exploatare	1909286	1564613	690351	213798	1389621	73	89	201	650
Ajust.de val.amortizari	2837276	2743184	2760044	2748207	2317156	82	84	84	84
Total cheltuieli din exploatare	9811233	8435189	8097857	9797050	8580854	87	102	106	88
Profit sau pierderea din exploatare	3296868	4504091	4252245	11299836	4058337	123	90	95	36
Venituri financiare	1212524	844	314787	1088	14159	1	1678	4	1301
Cheltuieli financiare	3421041	3279905	2290191	3234534	1107518	32	34	48	34
Venituri totale	14320625	12940124	12664889	21097973	12653350	88	98	100	60
Cheltuieli totale	13232274	11715094	10388048	13088783	9688372	73	83	93	74
EBITDA	5803774	7247275	7012289	14048043	6375493	110	88	91	45
Impozit pe profit	171079	197024	198619	1371935	389612	228	198	196	28
REZULTATUL BRUT : PROFIT	1088351	1225030	2276841	8009190	2964978	272	242	130	37
profit net	917272	1028006	2078222	6637255	2575366	281	251	124	39

Din tabelul de mai sus remarcam o crestere cu 10% fata de anul trecut a cifrei de afaceri si o scadere a rezultatului perioadei ca urmare a faptului ca anul trecut rezultatul este mare urmare a vanzarii de imobilizari ce este reflectat in Indicatorul "Alte venituri din exploatare" in valoarea de 9 617 687,08 lei reprezentand valoarea

rezultata din vanzarea spatiului comercial din Bucuresti, Splaiul Independentei nr.1 parter, Lotul 1, in septembrie 2017 .

Realizarea a Bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2018 este redat in tabelul urmator :

DENUMIRE INDUCATOR	BVC 2018 lei	Realizat 2018 lei	% realizare indic. din BVC
A	1	2	3=100*1/2
CHELTUELI DE EXPLOATARE	10,500,000	8,580,854	81.72
CHELTUIELI FINANCIARE	2,000,000	1,107,518	55.38
TOTAL CHELTUELI	12,500,000	9,688,372	77.51
Cifra de afaceri	12,500,000	12,603,156	100.83
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	1,500,000	36,035	2.40
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	14,000,000	12,639,191	90.28
VENITURI FINANCIARE	1,500	14,159	943.93
TOTAL VENITURI	14,001,500	12,653,350	90.37
REZULTATUL BRUR -PROFIT	1,501,500	2,964,978	197.47
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	285,285	389,612	136.57
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	1,261,260	2,575,366	204.19
EBIT	3,501,500	4,058,337	115.90
EBITA	6,251,500	6,375,493	101.98

Bugetul de venituri si cheltuieli a fost realizat la majoritatea indicatorilor .

Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2019 (proponere) :

DENUMIRE INDUCATOR	Realizat 2018 lei	BVC 2019 lei	Indicice propus %
A	1	2	3=100*2/1
CHELTUELI DE EXPLOATARE	8,580,854	8,800,000	102.55
CHELTUIELI FINANCIARE	1,107,518	1,110,000	100.22
TOTAL CHELTUELI	9,688,372	9,910,000	102.29
Cifra de afaceri	12,603,156	13,000,000	103.15
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	36,035	40,000	111.00
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	12,639,191	13,040,000	103.17
VENITURI FINANCIARE	14,159	20,000	141.25
TOTAL VENITURI	12,653,350	13,060,000	103.21
REZULTATUL BRUR -PROFIT	2,964,978	3,150,000	106.24
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	389,612	504,000	129.36
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	2,575,366	2,646,000	102.74
EBIT	4,058,337	4,240,000	104.48
EBITA	6,375,493	6,557,156	102.85

PRESEDINTE CONSILIU DE ADMINISTRATIE,
S.C. POPESCU MANAGEMENT S.R.L.
prin dl. Pricopie Cristian Claudiu



COCOR S.A.

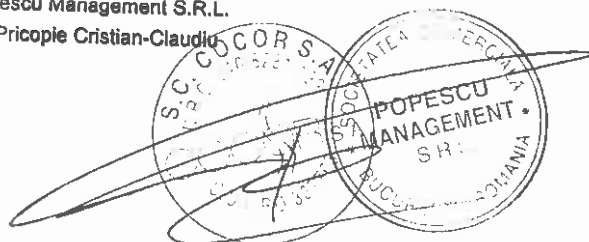
Declaratie privind Guvernanta Corporativa

Anexa la Raportul administratorilor la 31.12.2018

Nr. Crt.	Principiile de Guvernanta Corporativa	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivarea neconformitatii
A.1	Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termenii de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratata de regulamentul Consiliului		NU	In curs de definitivare
A.2	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filialele societatii) si institutiile non profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si de perioada mandatului	DA		
A.3	Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5 % din numarul total de drepturi de vot. Aveasta obligatie are in vedere orice legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului	DA		
A.4	Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea presedintelui		NU	In curs de evaluare
A.5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta colaborare este impusa de BVB va contine cel putin urmatoarele:			
A.5.1	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat		NU ESTE CAZUL	
A.5.2	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat		NU ESTE CAZUL	
A.5.3	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin	DA		
A.5.4	Obligatia de a informa BVB cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat	DA		
B.1	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5 % sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu		NU	Societatea nu are filiale. Daca vor fi infiintate, Consiliu va adopta o politica in acest sens
B.2	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit Intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar in cadrul societatii il va raporta direct Directorului general	DA		
C.1	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	DA		

D.1	Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de Internet a societatii, va contine o sectiune dedicata Relatiilor cu Investitorii, atat in limba romana cat si in engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:			
D.1.1	Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	PARTIAL		Numai in limba romana
D.1.2	CV-urile membrilor organelor statutare		NU	In curs de elaborare
D.1.3	Raportele curente si rapoartele periodice	DA		
D.1.4	Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarii generale	DA		
D.1.5	Informatii cu privire la evenimentele corporative precum si plata dividendelor sau alte evenimente care au rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni	NU ESTE CAZUL		
D.1.6	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/reinnoirea/terminarea unui acord cu un Market Maker	NU ESTE CAZUL		
D.1.7	Societatea trebuie sa aiba o functie cu Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza la cerere, informatiile corespunzatoare		NU	in curs de publicare pe pagina de internet
D.2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii		NU	In curs de definitivare
D.3	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii		NU	In curs de elaborare
D.4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari	DA		
D.5	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana, cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitul operational, profitul net sau orice alt indicator financiar		NU	Numai in limba romana
D.6	Societatea va organiza cel putin o intalnire/conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea relatiilor cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivelor intalniri/conferinte telefonice		NU	Se vor adopta masuri pentru conformare

Presedinte CA
S.C. Popescu Management S.R.L.
prin dl. Pricopie Cristian-Claudiu



MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ

Semnătură validă

Digitally signed by Ministerul
Finanțelor Publice
Date: 2019.04.24 10:28:35 EEST
Reason: Document MFP

Index încărcare: 172065641 din 24.04.2019

Ați depus un formular tip S1003 cu numărul de înregistrare **INTERNT-172065641-2019** din data de **24.04.2019** pentru perioada de raportare 12 2018 pentru CIF: **327763**

Nu există erori de validare.

Bifati numai
dacă
este cazul:

Mari Contribuabili care depun bilanțul la București
 Sucursala
 GIE - grupuri de interes economic
 Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

S1003_A1.0.0 /04.02.2019 Tip situație financiară: BS

An Semestru Anul 2018

Suma de control 12.067.640

Entitatea S.C. COCOR S.A.

Adresa

Județ București Sector Sector 3 Localitate București
Strada Bd. I.C. Bratianu Nr. 29-33 Bloc Scara Ap. Telefon 0213131403

Număr din registrul comerțului J40/8281/1991 Cod unic de înregistrare 3 2 7 7 6 3

Forma de proprietate

34-Societati pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Situații financiare anuale

Raportări anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Entități mijlocii, mari și entități de interes public
 Entități mici
 Microentități

Entități de interes public ?

1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991
 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii
 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2018 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT
F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE
F30 - DATE INFORMATIVE
F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori:

Capitaluri - total	100.285.921
Capital subscris	12.067.640
Profit/ pierdere	2.575.366

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12-CONTABIL SEF

Semnătura

Semnătura

Nr.de înregistrare în organismul profesional

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O
VALIDARE CORECTA

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale? DA NU

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale? DA NU

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

S.C. MID CONSULTING S.R.L.

Nr.de înregistrare în Registrul CAFR

CIF/ CUI

3 1 4 6 4 2 7

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2018

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMFP nr.10/ 03.01.19	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2018	31.12.2018
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094+208-280-290)	01	01	928.854	174.988
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224+227+231+235+4093-281-291-2931-2935)	02	02	97.186.376	95.624.364
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+266+267* - 296*)	03	03	37.968.047	37.957.590
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	136.083.277	133.756.942
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332+341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378+381+/-388+4091-391-392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428)	05	05	58.396	8.807
II. CREANȚE 1) (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element)				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382+441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453**+456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496+5187)	06	06a (301)	3.510.952	5.269.019
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	3.510.952	5.269.019
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+din ct.508+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	104.158	114.059
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct. 508 + ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	774.469	1.440.253
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	4.447.975	6.832.138
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	2.981	13.193
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	13	11	2.981	13.193
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+447***+4481+451***+453***+455+456***+457+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	15	13	1.052.716	1.679.036
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	2.486.013	4.276.409
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	138.569.290	138.033.351
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+447***+4481+451***+453***+455+456***+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	18	16	40.858.735	37.747.430
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	912.227	889.886
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	912.227	889.886
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (ct. 472*)	25	23	912.227	889.886

Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	12.067.640	12.067.640
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	12.067.640	12.067.640
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	58.241.232	58.241.232
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	32.919.742	32.919.742
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)				
SOLD C (ct. 117)	43	41	0	
SOLD D (ct. 117)	44	42	12.155.314	5.518.059
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	6.637.255	2.575.366
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	97.710.555	100.285.921
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	97.710.555	100.285.921

Suma de control F10 : 1603413727 / 3453021083

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 267 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.
2) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura

Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele și prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2018

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
		2017	2018
A	B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+05+06)	01	11.472.407	12.603.156
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	11.442.304	12.603.156
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03	30.103	
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04		
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)	05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)			
Sold C	07		
Sold D	08		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	9.624.479	36.035
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14		
-din care, venitul din subvenții pentru investiții (ct.7584)	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01 + 07 - 08 + 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	16	21.096.886	12.639.191
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	52.305	90.322
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	15.682	15.444
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	19	1.436.716	1.449.641
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	20	21.973	
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	22	709.707	723.179
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	23	581.168	687.341
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	24	128.539	35.838
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	25	2.748.207	2.317.156
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817)	26	2.748.207	2.317.156
a.2) Venituri (ct.7813)	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	28	778.471	-226.291

b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	29	943.079	135.293
b.2) Venituri (ct.754+7814)	30	164.608	361.584
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 38)	31	4.091.188	4.211.403
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	32	3.217.642	3.362.400
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586*)	33	814.064	788.498
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	37	59.482	60.505
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)	38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39	0	
- Cheltuieli (ct.6812)	40		
- Venituri (ct.7812)	41	0	
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21 +22 + 25 + 28 + 31 + 39)	42	9.854.249	8.580.854
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:			
- Profit (rd. 16 - 42)	43	11.242.637	4.058.337
- Pierdere (rd. 42 - 16)	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766*)	47	57	13.746
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	50	1.030	413
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	52	1.087	14.159
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	53		
- Cheltuieli (ct.686)	54		
- Venituri (ct.786)	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666*)	56	1.689.063	1.039.529
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57		
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	58	1.545.471	67.989
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	59	3.234.534	1.107.518
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):			
- Profit (rd. 52 - 59)	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	61	3.233.447	1.093.359

VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62	21.097.973	12.653.350
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63	13.088.783	9.688.372
18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):			
- Profit (rd. 62 - 63)	64	8.009.190	2.964.978
- Pierdere (rd. 63 - 62)	65	0	0
19. Impozitul pe profit (ct.691)	66	1.371.935	389.612
20. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	67		
21. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	68		
22. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:			
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	69	6.637.255	2.575.366
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	70	0	0

Suma de control F20 : 251642517 / 3453021083

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 23 - se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaborarii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12-CONTABIL SEF

Semnătura

Nr.de inregistrare In organismul profesional:

Formular
VALIDAT

DATE INFORMATIVE

F30 - pag. 1

Cod 30

la data de 31.12.2018

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat	Nr.rd. OMFP nr.10/ 03.01.19	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au înregistrat profit	01	01	1		2.575.366	
Unitați care au înregistrat pierdere	02	02				
Unitați care nu au înregistrat nici profit nici pierdere	03	03				
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:		Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3		2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04				
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05				
- peste 30 de zile	06	06				
- peste 90 de zile	07	07				
- peste 1 an	08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09				
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate	10	10				
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12				
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13				
- alte datorii sociale	14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15				
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16				
Impozite, contributi si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17 ^a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18				
III. Numar mediu de salariatii		Nr. rd.	31.12.2017		31.12.2018	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariatii	20	19	19		18	
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	19		18	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante			Nr. rd.	Sume (lei)		
A			B	1		
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, permise în concesiune, din care:			22	21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23		

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	35	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	36	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	37	36		
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	38	37		34.095
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	39	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	40	38		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	41	39	0	0
- din fonduri publice	42	40		
- din fonduri private	43	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	44	42	0	0
- cheltuieli curente	45	43		
- cheltuieli de capital	46	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	47	45		
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	48	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	49	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	50	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	51	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	52	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	53	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	54	48	28.985.048	28.974.591

Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	55	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	56	50		
- părți sociale emise de rezidenți	57	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	58	52		
- dețineri de cel puțin 10%	59	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	60	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	61	54	28.985.048	28.974.591
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	62	55	28.985.048	28.974.591
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	63	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	64	57		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	65	58	5.000.573	6.350.970
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	66	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	67	59	1.452.464	1.126.080
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	68	60	1.056	1.980
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	69	61	21.536	16.945
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	70	62	12.902	16.945
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	71	63	8.634	0
- subvenții de încasat(ct.445)	72	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	73	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul statului(ct.4482)	74	66		
Creanțele entităților în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	75	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	76	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	77	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	78	70		

Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), (rd.72 la 74)	79	71	11.133	23.347
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	80	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	81	73	11.133	23.347
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	82	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	83	75		
- de la nerezidenti	84	76		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	85	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), (rd.79 la 82)	86	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	87	79		
- părți sociale emise de rezidenti	88	80		
- actiuni emise de nerezidenti	89	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	90	82		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	91	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	92	84	45.652	44.913
- în lei (ct. 5311)	93	85	45.652	44.913
- în valută (ct. 5314)	94	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	95	87	728.817	1.395.340
- în lei (ct. 5121), din care:	96	88	627.411	1.278.406
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	97	89	0	0
- în valută (ct. 5124), din care:	98	90	101.406	116.934
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	99	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	100	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	101	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	102	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	103	95	42.097.070	39.812.973
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd .97+98)	104	96		
- în lei	105	97		
- în valută	106	98		
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625) (rd.100+101)	107	99		
- în lei	108	100		
- în valută	109	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	110	102		

Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	111	103	40.858.735	37.747.430
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	112	104	40.858.735	37.747.430
- în valută	113	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	114	106		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	115	107		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	116	108		759.026
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	117	109	718.512	759.026
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	118	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	119	110	20.446	17.026
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	120	111	275.960	325.587
- datorii în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	121	112	565	1.207
- datorii fiscale în legatura cu bugetul statului(ct.436 +441+4423+4428+444+446)	122	113	272.421	321.406
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	123	114	2.974	2.974
- alte datorii în legatura cu bugetul statului (ct.4481)	124	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	125	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	126	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	127	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	128	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	129	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	130	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	131	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509) (rd.123 la 127)	132	122	941.929	963.904
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociații privind capitalul, decontari din operatii în participatie (ct.453+456+457+4581)	133	123		
-alte datorii în legatura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	134	124	941.929	963.904
- subvenții nereluate la venituri (din ct. 472)	135	125		
- varsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)	136	126		

- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	137	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	138	128				
- către nerezidenți	139	128a (311)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	140	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	141	130	12.067.640	12.067.640		
- acțiuni cotate 4)	142	131	12.067.640	12.067.640		
- acțiuni necotate 5)	143	132				
- părți sociale	144	133				
- capital subscris varsat de nerezidenți (din ct. 1012)	145	134				
Brevete si licente (din ct.205)	146	135				
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	147	136	695.149	984.301		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018		
A		B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	148	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	149	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	150	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2017	31.12.2018		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	151	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2017		31.12.2018	
A		B	Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
			Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	152	141	12.067.640	X	12.067.640	X
- deținut de Instituții publice, (rd. 143+144)	153	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	154	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	155	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	156	145				
- cu capital integral de stat	157	146				
- cu capital majoritar de stat	158	147				
- cu capital minoritar de stat	159	148				
- deținut de regii autonome	160	149				
- deținut de societăți cu capital privat	161	150	5.834.120	48,35	4.052.320	33,58
- deținut de persoane fizice	162	151	6.233.520	51,65	8.015.320	66,42
- deținut de alte entități	163	152				

A	Nr. rd.	Sume		
		2017	2018	
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	164	153		
- către instituții publice centrale;	165	154		
- către instituții publice locale;	166	155		
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	167	156		
A	Nr. rd.	Sume		
A	B	2017	2018	
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, virate în perioada de raportare din profitul companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	168	157		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	169	158		
- către instituții publice centrale	170	159		
- către instituții publice locale	171	160		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	172	161		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	173	162		
- către instituții publice centrale	174	163		
- către instituții publice locale	175	164		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	176	165		
XV. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2017	2018
- dividendele interimare repartizate B)	177	165a (312)		
XVI. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2017	2018
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	178	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	179	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	180	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	181	169		
XVII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2017	2018
Venituri obținute din activități agricole	182	170		

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

SMOCOT CONSTANTIN

Semnatura

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnatura

Nr.de Inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul statului către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare. Cheltuielile se vor completa conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

*****) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

*****) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și Impozitelor aferente. ...'.

1) Se vor include chirile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor entități ale administrației publice, inclusiv chirile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorilor cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care:' NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și 'datorilor comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datorii în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea Inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse Inventarării, cu modificările și completările ulterioare.

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 153 - 163 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 152.

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției. Nu se raportează dividendele prezentate la rd. 164.

SITUATIA ACTIVEI IMOBILIZATE
la data de 31.12.2018

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold Initial	Cresteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01	8.057.481			X	8.057.481
Alte imobilizari	02				X	
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	03	233.640	1.278		X	234.918
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05	8.291.121	1.278		X	8.292.399
II.Imobilizari corporale						
Terenuri	06	52.449.368			X	52.449.368
Constructii	07	52.096.174				52.096.174
Instalatii tehnice si masini	08	10.210.050		73.837		10.136.213
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	64.848				64.848
Investitii imobiliare	10					
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13	109.813				109.813
Investitii imobiliare in curs de executie	14					
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	114.930.253		73.837		114.856.416
III.Imobilizari financiare	17	37.968.047	2	10.459	X	37.957.590
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	161.189.421	1.280	84.296		161.106.405

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobillarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Alte immobilizari	20	7.362.267	755.144		8.117.411
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	21				
TOTAL (rd.19+20+21)	22	7.362.267	755.144		8.117.411
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	23				
Constructii	24	7.512.755	1.750.872	66	9.263.561
Instalatii tehnice si masini	25	10.168.263	241.376	503.307	9.906.332
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	62.859	1.139	1.839	62.159
Investitii imobiliare	27				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	17.743.877	1.993.387	505.212	19.232.052
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	25.106.144	2.748.531	505.212	27.349.463

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold Initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	32				
Alte imobilizari	33				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	34				
TOTAL (rd.32 la 34)	35				
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	36				
Constructii	37				
Instalatii tehnice si masini	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	39				
Investitii imobiliare	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	41				
Active biologice productive	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	44				
TOTAL (rd. 36 la 44)	45				
III.Imobilizari financiare					
46					
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	47				

Suma de control F40 : 1058336158 / 3453021083**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12-CONTABIL SEF

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

**Formular
VALIDAT**

Situatia modificarilor capitalurilor proprii Lei

Indicator	Capital social lei	Rezerve din reevaluare lei	Rezerve legale lei	Rez.din surplus din reev. Lei	Alte rezerve lei	Rezultate reportate lei	Rezultat curent lei	Total capitaluri lei
0	1	2	3		4	5	6	7
Sold la 01.01. 2018	12,067,640	58,241,232	2,413,528	10,935,477	19,570,737	-12,155,314	6,637,255	97,710,555
Inregistrat rezultat reportat						6,637,255	-6,637,255	0
Corectii pe seama rezull.reportat						0		0
Crestere(-)Diminuare in cursul anului		0		0				0
Rezultatul curent						0	2,575,366	2,575,366
Sold la 31.12. 2018	12,067,640	58,241,232	2,413,528	10,935,477	19,570,737	-5,518,059	2,575,366	100,285,921

Situatia fluxurilor de trezorerie 2018

Lei

ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	2017	2018
Profit brut	8,009,190	2995340
Eliminarea ven/chelt. Nemonetare		
Amortizari + deprecieri imob. / reevaluari/corectii	2,456,132	2303425
Eliminarea ven/chelt care apartin activ.de investitii sau finantare		
Venituri din dobanzi	-57	-13746
Cheltuieli cu dobanzile	1,689,063	1039529
Cheltuieli cu imobilizarile cedate	726,869	0
Eliminarea efectelor contabilitatii de angajamente		
Variatia creantelor	-45,460	-1695286
Variatia stocurilor	-7,951	11218
Variatia datoriilor comerciale	-17,001	567027
Impozit pe profit	-1371935	-389612
Flux de trezorerie din exploatare	11438850	4817895
ACTIVITATEA DE INVESTITII	2017	2018
Achizitii de imobilizari necorporale	-4,362	-1277
Achizitii de imobilizari corporale	-38,826	0
Incasari din cedarea imobilizarilor corporale	57	0
Dobanzi incasate	0	0
Flux de trezorerie din activitatea de investitii	-43131	-1277
ACTIVITATEA DE FINANTARE	2017	2018
Variatia datoriilor financiare	-11,613,505	-3111305
Dobanzi plătite	-1,689,063	-1039529
Flux de numerar din activitatea de finantare	-13,302,568	-4150834
Total flux de numerar	-1,906,849	665784
Numerar la inceputul perioadei	2,681,318	774469
Numerar la sfarsitul perioadei	774,469	1440253

NOTA 1 ACTIVE IMOBILIZATE

Elemente de active	Valoarea bruta				Ajustari de valoare				Total sold bilantier la :	
	Sold la 01.01.2018	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2018	Sold la 01.01.2018	Deprec. Inregistr. in cursul anului	Reduc. sau reluari	Sold la 31.12.2018	01.01.2018	31.12.2018
	1	2	3	4= 1+ 2-3	5	6	7	8=5+ 6-7	9= 1-5	10= 4- 8
A. IMOBILIZARI NECORPORALE										
1 Cheltuieli de constituire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Concesiuni, brevete, licente	8057481	0	0	8057481	7125784	756709	0	7882493	931697	174988
3. Alte imob. necorp. – prog. informatice	233640	1277	0	234917	236483	0	1566	234917	-2843	0
TOTAL IMOB. NECORPOR.	8291121	1277	0	8292398	7362287	756709	1566	8117410	928854	174988
B. IMOBILIZARI CORPORALE										
1. Terenuri	52449368	0	0	52449368	0	0	0	0	52449368	52449368
2. Constructii	52096174	0	0	52096174	7512755	1750872	66	9263561	44583419	42832613
3. Instalatii tehnice si masini	10210050	0	73837	10136213	10168263	241376	503307	9906332	41787	229881
4. Alte instalatii, utilaje si mobilier	64848	0	0	64848	62859	1139	1839	62159	1989	2689
5. Av. si imobilizari corporale in curs	109813	0	0	109813	0	0	0	0	109813	109813
TOTAL IMOB. CORPORALE	114939253	0	73837	114865416	17743877	1993387	505212	19232052	97188376	95624364
C. IMOBILIZARI FINANCIARE										
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate	8982999	0	0	8982999	0	0	0	0	8982999	8982999
2. Alte titluri imobilizate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Imprum. acord. entit. pe baza de interese	28966415	0	0	28966415	0	0	0	0	28966415	28966415
4. Garantii furnizor	18633	2	10459	8176	0	0	0	0	18633	8176
TOTAL IMOB. FINANCIARE	37968047	2	10459	37957590	0	0	0	0	37968047	37957590
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	161189421	1279	84296	161106404	25106144	2750098	506778	27349462	136083277	133756942

A. SITUATIA IMOBILIZARILOR NECORPORALE in valoare de 174 988 lei are urmatoarea structura:

Marca	Valoare ramasa la 01.01.2018	Cresteri 2018	Amortizare in anul 2018	Valoare ramasa la 31.12.2018
Cocor Spa Hotel	559,700	0	559,700	0
Club Vision	82,188	0	50,514	31,674
Cocor Department Store	248,829	0	117,612	131,217
Galeria Designerilor Romani	34,557	0	22,460	12,097
TOTAL brevete ,marci, alte drepturi	925,274	0	750,286	174,988
Alte imob. necorporale prog. informatice	3,580	1,278	4,858	0
TOTAL IMOBILIZARI NECORPORALE	928,854	1,278	755,144	174,988

In cursul anului 2011, societatea a capitalizat suma de 541.429 lei in urmatoarele marci : COCOR SPA HOTEL; CLUB VISION; COCOR DEPARTMENT STORE si Galeria Designerilor Romani. In luna octombrie a fost recunoscuta valoarea capitalizata in imobilizarile necorporale : s-a aprobat amortizarea acestora intr-o perioada de 8 ani. Valoarea totala capitalizata de 8.053.582 lei, are urmatoarea structura: marca "Cocor Spa Hotel" 5.901.478 lei; marca "Club Vision" 484.115 lei; marca "Cocor Department Store" 1.460.734 lei si marca "Galeria Designerilor Roman" 207.255 lei.

B. SITUATIA IMOBILIZARILOR CORPORALE :

-Terenuri si amenajari de terenuri in valoare de 52 449 368 lei sunt :

Denumire teren	Suprafata mp.		Nr. inv.	Valoare de inventar lei	
				01.01.2018	31.12.2018
Piata Foisorul de Foc nr.1	82.97	Cota indiviza	8011	298,890	298,890
Spl. Independentei nr 1 Mezanin	79.88	Cota indiviza		1,117,042	1,117,042
Spl.Independentei nr 1 Bl.16,Parter,Lot 2	33.7	Cota indiviza		304,572	304,572
Spl.Independentei nr 1 Subsol	24.45	Cota indiviza		341,909	341,909
Bd. Unirii nr.27,Mezanin	116.33	Cota indiviza		1,626,758	1,626,758
Bd. Unirii nr.27,Subsol	51.04	Cota indiviza		713,743	713,743
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 1	33.54	Cota indiviza		469,023	469,023
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 2	5.6	Cota indiviza		78,310	78,310
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 5	3.23	Cota indiviza		45,168	45,168
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 6	16.8	Cota indiviza		234,931	234,931
Bd. I.C. Bratianu nr.29-33	3049	integral	8001	47,219,022	47,219,022
TOTAL:				52,449,368	52,449,368

-Constructiile in valoare neta de 42 832 613 lei sunt :

Denumire constructiei	Durata nr.luni		Valoare la 01.01.2018 lei	Valoare la 31.12.2018 lei	Amortiz. cumulata la 01.01.2018	Amortiz. in cursul anului 2018	Amortiz. Cumulat	Valoare neta la 01.01.2018 lei
	de amori.	ramasa						
A	1	2	3	4	5	6	7	8
COMPL.COMER.COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	457	397	46,753,225	46,753,225	5,872,686	1,571,304	7,443,990	39,309,235
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	220	160	1,674,166	1,674,166	474,944	56,200	531,144	1,143,022
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	220	160	506,794	506,794	143,642	17,033	160,675	346,119
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	220	160	84,543	84,543	23,963	2,841	26,804	57,739
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	220	160	49,213	49,213	13,946	1,654	15,600	33,613
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	220	160	253,777	253,777	71,929	8,529	80,458	173,319
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	220	160	732,270	732,270	207,750	24,610	232,360	499,910
CONSTR.SP. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	220	160	379,239	379,239	107,439	12,746	120,185	259,054
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	220	160	1,146,768	1,146,768	325,343	38,541	363,884	782,884
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 PARTER Lot 2	220	160	312,783	312,783	127,988	10,512	138,500	174,283
CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	25	203,396	203,396	143,125	6,836	149,961	53,435
Total:			52,096,174	52,096,174	7,512,755	1,750,806	9,263,561	42,832,613

-Instalatii tehnice, mijloace de transport, in valoare de inventar de 10 136 213 lei, cu urmatoarele categorii :

- Echipamente tehnologice in valoare de 9 701 707 lei ;
- Aparate instalatii de masura control si reglare – in valoare de 214 114 lei ;
- Mijloace de transport in valoare de 220 392 lei.

-Mobilier, aparatura birotica, echipament protective in valoare de 64 848.24 lei .

-Imobilizari corporale in curs 109 812.71 lei compuse din amenajarea magazinului Mango din parterul cladirii Cocor in valoare de 84 320.20 lei si Statii de alimentare Auto cu energie electrica in valoare de 25 492.51 lei.

C SITUATIA IMOBILIZARILOR FINANCIARE ESTE :

"Titluri de participare detinute la societatile afiliate din grup", are un sold debitor de 8.982.998,98 lei :

Nr. crt.	Denumire firma	Nr. de actiuni	Vai. nominala	Valoare de detinere	Obs.
1	COCOR TURISM S.A.	5,845,403	0.1	584,540.30	69,1078 % din capital
2	COMTURIST S.A.	118,127	2.5	295,317.50	69,8232 % din capital
	TOTAL:			8.982.998,98	

Imprumut acordat societatii Cocor Turism S.A. in valoare de 28 529 483 lei ;

Dobanda aferenta creantei Cocor Turism S.A. in valoare de 436 932 lei ;

Alte creante imobilizate (garantii la furnizorii de servicii) 8 176 lei.

TOTAL IMOBILIZARI FINANCIARE 37 957 590 LEI.

Activele imobilizate in valoare neta se prezinta astfel :

Denumire imobilizare	Valoare la 01.01.2018 lei	Valoare la 31.12.2018 lei	Amortiz. cumulata la 31.12.2018	Valoare neta la 01.01.2018 lei
IMOBILIZARI NECORPORALE	8,291,121	8,292,399	8,117,411	174,988
TERENURI	52,449,368	52,449,368		52,449,368
CONSTRUCTII	52,096,174	52,096,174	9,263,561	42,832,613
Instalatii tehnice si masini	10,210,050	10,136,213	9,906,332	229,881
Alte instalatii si mobilier	64,848	64,848	62,159	2,689
IMOBILIZARI CORPORALE IN CURS	109,813	109,813	0	109,813
IMOBILIZARI FINANCIARE	37,968,047	37,957,590	0	37,957,590
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	161,189,421	161,106,405	27,349,463	133,756,942

NOTA 2. PROVIZIOANE

In cursul anului 2018 societatea nu a inregistrat provizioane.

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

Societatea a inregistrat in exercitiul financiar 2018 un profit brut de 2 964 978 lei. Deasemenea la 31.12.2018 societatea are inregistrat pierdere neta reportata de 5 518 059 lei.

Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor ca profitul net realizat in anul 2018 in valoare de 2 575 366 lei sa aiba ca destinatie acoperirea pierderilor reportate din anii precedenti .

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Societatea comerciala COCOR S.A, a inregistrat in cursul anului 2018 un profit din exploatare de 4 058 337 lei . Analiza rezultatului din exploatare aferent anilor 2013 - 2018 se prezinta astfel :

Nr. Cr.	Indicatorul	An 2013	An 2014	An 2015	An 2016	An 2017	An 2018
0	A.	1	2	3	4	5	6
1	Cifra de afaceri	12,577,981	13,077,578	12,858,795	12,286,831	11,472,407	12,603,156
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	10,839,411	9,099,520	7,484,694	7,225,843	8,875,122	7,471,453
4	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	1,738,570	3,978,058	5,374,101	5,060,988	2,597,285	5,131,703
5	Cheltuieli de desfacere	1,537,843	190,275	266,839	162,468	268,357	128,839
6	Cheltuieli generale de administratie	2,485,091	711,566	690,656	709,546	710,771	980,562
7	Alte venituri din exploatare	19,407,425	220,651	87,485	63,271	9,624,479	36,035
8	Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)	17,123,061	3,296,868	4,504,091	4,252,245	11,242,636	4,058,337

NOTA 5. SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR :**A. Situatia creantelor la 31.12.2018 :**

Denumire creante	Sold lei la :		Vechime creanta	
	01.01.2018	31.12.2018	< an	> an
Cienti	4,891,359	6,335,803	5,209,722	1126081
Ajustari clienti incerti	-1,452,664	-1,126,081	1,126,081	0
Creanti cu personalul	1,056	1,980	1,980	
Creante din asig.sociale	12,805	15,692	0	15,692
Creante din fondul de somaj	0	1,253	1,253	
Debitori diversi	8,152	10,153	2,000	8153
Ajustari debitori diversi	-8,152	-8,153	-8,153	
Avansuri furnizori	58,396	38,371	38,371	
Total	3,510,952	5,269,019	4,119,093	1,149,926

B. Situatia datoriilor la 31.12.2018, comparativ cu anul 2017:

Datorii	Sold la data :		Sub 1 an	Termen de exigibilitate	
	01.01.2018	31.12.2018		1 - 5 ani	peste 5 ani
Credite de la BCR	36,112,675	37,747,430		15,792,000	21,955,430
Dobanzi aferente creditelor	4,746,060	0	0	0	0
Sume datorate Instt. de credit	40,858,735	37,747,430	0	15,792,000	21,955,430
Furnizori	466,123	423,534	423,534		0
Furnizori facturi nesosite	30,488	188,019	188,019		0
Datoriile comerciale	496,611	611,553	611,553	0	0
Clienți creditori ct.419	221,901	205,559	205,559		0
Creditori diversi	90,908	523,374	523,374	0	0
TVA de plata	142,764	166,951	166,951		0
Datorii cu salariile	18,358	17,026	17,026		0
Datorii cu contributiile salariale	565	1,207	1,207	0	0
Datorii cu impozitul pe salarii	7,221	4,212	4,212		0
Impozit cladiri si terenuri	8,856	15,484	15,484		0
Impozit pe profit	65,532	133,670	133,670		0
TOTAL rd.13 +rd.16 din F10 bilanț	41,911,451	39,426,466	1,679,036	15,792,000	21,955,430

NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

6.1. Bazele prezentării:

Legea contabilității 82/1991 modificată de Legea 163/2018

Legea 31/1990 cu modificările aduse de Legea 1/2005

OMFP nr 1802/2014 ,OMFP 2844/2016 , OMFP 3103/2017, OMFP 3456/2018 si OMFP 1243/2018

În conformitate cu prevederile OMFP 470/2018 Entitățile care, la data bilanțului nu se încadrează în categoria microentităților și care nu depășesc limitele a cel puțin două dintre următoarele trei criterii - a) totalul activelor: 17 500 000 lei , b) cifra de afaceri netă: 35 000 000 lei c) numărul mediu de salariați 50 sunt entități mici și întocmesc Situații financiare anuale care cuprind ::

1. bilanțul contabil,
2. contul de profit și pierdere,
3. note explicative la situațiile financiare anuale și optional situația modificărilor capitalului propriu, situația fluxurilor de trezorerie .

S.C. COCOR S.A. se încadrează în această categorie îndeplinind două din cele trei criterii respective cifra de afaceri < 35 000 000 lei și nr. de personal < 50).

Acste situații au fost întocmite pe baza înregistrărilor contabile efectuate în conformitate cu OMFP 1802/2014 și prevederile Legii contabilității nr. 82/1991.

Moneda funcțională pentru înregistrările contabile este leul românesc.

Întocmirea situațiilor financiare necesită ca managementul să elaboreze estimări și ipoteze ce afectează sumele raportate ca active și datorii angajamentele în favoarea societății și cele făcute de către societate la data întocmirii situațiilor financiare, precum și sumele raportate ca venituri și cheltuieli pentru perioada de raportare.

Estimările sunt revizuite periodic și, pe măsura ce devin necesare unele ajustări, acestea au impact asupra rezultatului din perioada în care devin cunoscute.

6.2. Bazele contabilității și a raportărilor contabile

Situațiile financiare sunt bazate pe înregistrările contabile ale societății, întocmite pe baza următoarelor principii și reguli contabile:

- Principiul continuității activității;
- Principiul permanenței metodelor;
- Principiul prudenței;
- Principiul independenței exercitiului;
- Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de pasiv;
- Principiul intangibilității;
- Principiul necompensării;
- Principiul prevalenței economicului asupra juridicului;
- Principiul pragului de semnificație.

Înregistrările contabile care stau la baza întocmirii situațiilor financiare sunt exprimate în moneda națională (LEI) și au la bază principiul costului istoric (cu excepția terenurilor și a clădirilor care sunt reevaluate periodic la valoarea justă).

6.3. Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune faptul că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții administratorul analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Societatea a realizat un profit brut în valoare de **2 964 978 lei** în cursul exercitiului financiar încheiat la 31.12.2018 iar pierderea reportată din an precedenti este de **5 518 059 lei**.

Având în vedere informațiile prezentate în Notele explicative 6 Titlu "Managementul riscului financiar", în anul analizat Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate. Conducerea Societății este încrezătoare în continuitatea activității Societății ca urmare a măsurilor întreprinse privind plata în avans a ratelor la creditul B.C.R. Sector 3.

6.4. Imobilizările necorporale

Un activ necorporal este un activ nemonetar, identificabil, fără suport material și deținut în scopul utilizării în procesul de producție sau furnizare de bunuri sau servicii, pentru a fi închiriat terților sau pentru scopuri administrative.

Un activ este recunoscut în bilanț, dacă:

- costul activului poate fi evaluat în mod credibil;
- se estimează că va genera beneficii economice pentru entitate.

Un activ necorporal este recunoscut de societate dacă și numai dacă:

- este probabil că societatea să obțină beneficii economice viitoare care pot fi atribuite activului respectiv;
- costul activului poate fi măsurat în mod corect.

În cadrul imobilizărilor necorporale se cuprind:

- cheltuielile de constituire;
- cheltuielile de dezvoltare;
- concesiunile, brevetele, licențele, marcele comerciale, drepturile și activele similare, cu excepția celor create intern de entitate;
- alte imobilizări necorporale;
- avansurile și imobilizările necorporale în curs de execuție.

În cadrul avansurilor și altor imobilizări necorporale se înregistrează avansurile acordate furnizorilor de imobilizări necorporale, programele informatice create de entitate sau achiziționate de la terți, pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte imobilizări necorporale.

Imobilizările necorporale în curs de execuție reprezintă imobilizările necorporale neterminate până la sfârșitul perioadei, evaluate la costul de producție sau costul de achiziție, după caz.

Un activ necorporal se înregistrează inițial la costul de achiziție sau de producție, așa cum sunt definite în Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale prin O.M.F.P. nr. 1802/2014.

Un element necorporal raportat drept cheltuielă într-o perioadă nu poate fi recunoscut ulterior ca parte din costul unui activ necorporal.

Cheltuielile ulterioare efectuate cu un activ necorporal după cumpărarea sau finalizarea acestuia se înregistrează în conturile de cheltuieli atunci când sunt efectuate.

Cheltuielile ulterioare vor majora costul activului necorporal atunci când este probabil că aceste cheltuieli vor permite activului să genereze beneficii economice viitoare peste performanța prevăzută inițial și pot fi evaluate credibil.

Un activ necorporal este prezent în bilanț la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate de valoare.

Un activ necorporal este scos din evidență la cedare sau alunci când nici un beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

Imobilizările necorporale se amortizează, de regulă, într-o perioadă de maximum 5 ani.

6.5. Imobilizările corporale

Imobilizările corporale reprezintă active care:

- sunt deținute de o entitate pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative; și

- sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

Imobilizarile corporale cuprind: terenuri si constructii; instalatii tehnice si masini ; alte instalatii, utilaje si mobilier ; avansuri si imobilizari corporale in curs de executie.

Imobilizarile corporale detinute in baza unui contract de leasing se evidentiaza in contabilitate in functie de natura contractului de leasing, stabilit potrivit legii, cu respectarea principiului prevalentei economicului asupra juridicului.

In cadrul imobilizarilor corporale sunt evidentiatae in mod distinct imobilizarile corporale in curs de executie.

Imobilizarile corporale recunoscute ca active sunt evaluate la costul de achizitie.

Toate imobilizarile corporale, cu exceptia terenurilor sunt amortizate conform duratelor de utilizare economica care se situeaza in intervalul stabilit prin H.G. nr. 2.139/2004 si corespund duratei fiscale.

Entitatea amortizeaza imobilizarile corporale utilizand regimul de amortizare liniara.

Investitia in curs se amortizeaza incepand cu momentul punerii in functiune.

Costul reparatiilor efectuate la imobilizarile corporale, in scopul asigurarii utilizarii continue a acestora, este recunoscut ca o cheltuiala in perioada in care este efectuata. **Cheltuielile ulterioare** aferente unei imobilizari corporale sunt recunoscute, de regula, drept cheltuieli in perioada in care au fost efectuate.

Sunt recunoscute ca o componenta a activului investitiile efectuate la imobilizarile corporale, sub forma cheltuielilor ulterioare. Acestea au ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora si conduc la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial. Obtinerea de beneficii se realizeaza fie direct prin cresterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de intretinere si functionare.

O imobilizare corporala se prezinta in bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate de valoare.

Entitatea procedeaza la **reevaluarea imobilizarilor corporale**, (la un interval de 3 ani) grupa terenuri si cladiri, existente la sfarsitul exercitiului financiar, fara a reflecta in contabilitate a rezultatului acesteia. Cresterea de valoare rezultata ca surplus de reevaluare, a fost inregistrata pana la sfarsitul anului 2013 in componenta capitalurilor proprii.

Societatea transfera surplusul din reevaluare inclus in capitalurile proprii direct in rezerve, atunci cand surplusul este realizat. Intregul surplus poate fi realizat prin casarea sau vanzarea activului.

Transferul din surplusul de reevaluare in rezultatul reportat nu se face prin contul de rezultate. Castigul din surplus de reevaluare a fost recunoscut pe parcursul exploatarei activului prin trecerea pe rezerve (cont 1065).

Societatea a efectuat reevaluari in baza H.G. 534/1994 la septembrie 2005, in baza H.G. 1553/2003 la 31.12.2003, la 31.12.2005 pentru toate imobilizarile corporale detinute si la 31.12.2008, 31.12.2011, 31.12.2013 pentru grupa terenuri si cladiri.

6.6. Imobilizarile corporale in curs de executie reprezinta investitiile neterminate efectuate in regie proprie sau in antrepriza. Acestea se evalueaza la costul de productie sau costul de achizitie, dupa caz. Imobilizarile corporale in curs de executie se trec in categoria imobilizarilor finalizate dupa receptia, darea in folosinta sau punerea in functiune a acestora, dupa caz.

Costul unei imobilizari corporale construite in regie proprie este determinat folosind aceleasi principii ca si pentru un activ achizitionat. Oricum profiturile interne sunt eliminate din calculul costului acelui activ. In mod similar, cheltuielile reprezentand rebuturi, manopera sau alte resurse peste limitele acceptate ca fiind normale, precum si pierderile care au aparut in cursul constructiei in regie proprie a activului nu sunt incluse in costul activului.

6.7. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, interesele de participare, imprumuturile acordate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare, alte investitii detinute ca imobilizari, alt imprumuturi.

In conturile de creante reprezentand imprumuturi acordate se inregistreaza sumele acordate tertilor in baza unor contracte pentru care entitatea percepe dobanzi, potrivit legii.

La alte imprumuturi acordate se cuprind garantiile, depozitele si cautiunile depuse de entitate la terti.

Pentru creantele imobilizate, cu scadenta mai mare de un an, in Bilant, la pozitia Imobilizari financiare, este prezentata numai partea cu scadenta mai mare de 12 luni, diferenta urmand a fi reflectata la creante.

Imobilizarile financiare recunoscute ca activ se evalueaza la costul de achizitie sau valoarea determinata prin contractul de dobandire a acestora. Imobilizarile financiare se prezinta in Bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare.

6.8. Costurile indatorarii

Costurile indatorarii sunt cheltuieli ale perioadei si se inregistreaza atunci cand apar.

Societatea clasifica imprumuturile sale ca fiind pe termen mediu, lung sau scurt, in functie de termenul de rambursare mentionat in contractele de credit.

6.9. Contractele de leasing

Societatea prezinta activele luate in leasing financiar ca o datorie prezentata la valoarea neta a investitiei in leasing.

Recunoasterea cheltuielilor financiare cu dobanda si diferenta de curs se face direct in contul de profit si pierdere.

Datoria cu principalul din contractele de leasing financiar este reevaluat la sfarsitul exercitiului financiar la cursul B.N.R.

Dobanda neajunsa la scadenta, aferenta contractelor de leasing incheiate in calitate de utilizator, este reflectata in conturile din afara bilantului.

6.10. Stocuri

Stocurile sunt active circulante :

- detinute pentru a fi vandute pe parcursul desfasurarii normale a activitatii ;

- în curs de producție în vederea vânzării în procesul desfășurării normale a activității; sau
- sub formă de materii prime, materiale și alte consumabile care urmează să fie folosite în procesul de producție sau pentru prestarea de servicii.

Stocurile sunt evaluate la intrarea în gestiune la cost de achiziție, inclusiv toate taxele nerecuperabile, cheltuielile de transport, aprovizionare și alte cheltuieli necesare pentru punerea în stare de utilitate sau intrarea în gestiune a bunurilor respective.

Activele de natura stocurilor nu sunt reflectate în bilanț la o valoare mai mare decât valoarea care se poate obține prin utilizarea sau vânzarea lor. În acest scop, valoarea stocurilor se diminuează până la valoarea realizabilă netă, prin reflectarea unei ajustări pentru depreciere.

Conform Reglementărilor contabile aprobate prin O.M.F.P. nr. 1802/2014, prin valoare realizabilă netă se înțelege prețul de vânzare estimat care ar putea fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, minus costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci când este cazul, și costurile estimate necesare vânzării.

6.11. Creanțele comerciale

Creanțele sunt prezentate în bilanț la valoarea istorică. Pentru creanțele incerte sunt constituite provizioane integrale.

Pierderea finală poate varia față de ce se estimează ca provizion. În lipsa unor informații credibile privitoare la situația financiară a clienților și datorită lipsei de mecanisme legale de colectare a creanțelor de la clienți, estimarea pierderilor posibile devine incertă.

6.12. Investiții pe termen scurt

Titlurile pe termen scurt (acțiuni și alte investiții financiare) admise la tranzacționare pe o piață reglementată se evaluează la valoarea de cotat din ultima zi de tranzacționare, iar cele netranzacționate la costul istoric mai puțin eventualele ajustări pentru pierdere de valoare.

Conform O.M.F.P. nr. 1802/2014 depozitele pe termen scurt se încadrează în investiții pe termen scurt.

6.13. Subvenții

SC COCOR SA nu a beneficiat de subvenții pentru investiții sau pentru activitatea curentă.

6.14. Numerar și asimilate

Disponibilitățile bănești sunt formate din numerar și disponibilul în conturi la bănci. Conturile la bănci în devalută sunt prezentate în lei, conversi fiind realizată la cursul de schimb valabil la data raportării.

Operațiunile de vânzare-cumpărare de valută se înregistrează în contabilitate la cursul utilizat de banca comercială la care se efectuează licitații cu valută, fără ca acestea să genereze în contabilitate diferențe de curs valutar.

6.15. Conversii valutare

Tranzacțiile realizate în valută sunt transformate în lei la o rată de schimb valabilă la data tranzacției. Activele și pasivele exprimate în valută lunar și la data întocmirii bilanțului sunt transformate în lei utilizând ratele de schimb valabile la sfârșitul perioadei. Castigurile sau pierderile rezultate din aceste conversii valutare sunt incluse în contul de profit și pierdere.

Cursurile de schimb, comunicate de B.N.R. la sfârșitul exercitiului financiar, au fost:

Valută	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
1 euro	4.5245	4.5411	4.6597	4.6639
1 dolar SUA	4.1477	4.3033	3.8915	4.0736

6.16. Recunoașterea veniturilor și cheltuielilor

Veniturile și cheltuielile sunt recunoscute potrivit contabilității de angajamente.

6.17. Active și datorii contingente (angajamente)

Datoriile angajate nu sunt recunoscute în situațiile financiare. Ele sunt prezentate în note, cu excepția situațiilor în care posibilitatea unei ieșiri de resurse care cuprinde beneficii economice este îndepărtată.

Activele angajate nu sunt de asemenea recunoscute în situațiile financiare atasate, dar sunt prezentate dacă o intrare de beneficii economice este probabilă.

6.18. Provizioane

Provizioanele nu depășesc, din punct de vedere valoric, sumele care sunt necesare stingerii obligației curente la data bilanțului.

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incertă.

Un provizion este recunoscut numai în momentul în care:

- o entitate are o obligație curentă generată de un eveniment anterior;
- este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru a onora obligația respectivă; și
- poate fi realizată o estimare credibilă a valorii obligației.

Dacă aceste condiții nu sunt îndeplinite, nu se recunoaște un provizion.

Provizionul pentru impozite se constituie pentru sumele viitoare de plată datorate bugetului de stat, în condițiile în care sumele respective nu apar reflectate ca datorie în relația cu statul.

Provizionul pentru impozite se constituie cu respectarea criteriilor de recunoaștere a provizioanelor.

Provizioanele pentru impozite se revizuiesc la sfârșitul anului.

Rationamentul privind sumele ce urmează a fi transferate asupra veniturilor din reluarea provizioanelor, în fiecare perioadă, se face aplicând criteriile de recunoaștere și evaluare ale provizioanelor, prevăzute de reglementările contabile.

6.19. Evenimente ulterioare datei bilanțului

Evenimentele ulterioare datei bilanțului sunt acele evenimente, favorabile sau nefavorabile, care au loc între data bilanțului și data la care situațiile financiare anuale sunt autorizate pentru publicare.

Evenimentele ulterioare datei bilanțului care furnizează informații suplimentare în legătură cu poziția societății la data bilanțului (evenimente care necesită ajustări) sunt reflectate în situațiile financiare. Evenimentele ulterioare datei bilanțului care nu necesită ajustări sunt evidențiate în note, în cazul în care sunt semnificative.

6.20. Relațiile cu entitățile afiliate

Un partener de afaceri este considerat parte afiliată atunci când prin participarea la capital, drepturi contractuale sau grad de rudenie poate controla, direct sau indirect sau poate influența semnificativ activitatea Societății.

De asemenea, în categoria partilor afiliate se includ și persoanele fizice care sunt acționari principali, fac parte din conducere sau sunt membri ai Consiliului de administrație sau ai familiilor angajaților societății.

Dacă există tranzacții între entități afiliate, acestea se prezintă într-o Notă explicativă, care cuprinde: natura relației, tipul tranzacției, valoarea tranzacției.

6.21. Beneficiile angajaților

Beneficii pe termen scurt:

Beneficiile pe termen scurt ale angajaților includ salarii și contribuții pentru asigurări și protecție socială. Beneficiile pe termen scurt ale salariaților sunt recunoscute ca și cheltuieli pe măsura prestării serviciilor.

Beneficii post-angajare:

Atât societatea, cât și angajații săi sunt obligați prin lege să contribuie la constituirea diverselor fonduri pentru asigurări și protecție socială (fonduri de pensii, asigurări de sănătate, protecție a somerilor). Angajatorul nu are obligația să plătească beneficiile ulterioare salariaților, singura obligație fiind plata contribuțiilor datorate la termen. Aceste contribuții către bugetele asigurărilor sociale se înregistrează în contul de profit și pierderi pentru perioada aferentă.

6.22. Rezultatul de acțiune

Rezultatul pe acțiuni prezentat în contul de profit este determinat ca raport între profitul net și media ponderată a numărului de acțiuni echivalent în anul respectiv.

Pentru anul 2018 rezultatul brut pe acțiune a fost de 2 964 978 : 301 691 = 9,83 lei pe acțiune.

6.23. Managementul riscului financiar

Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca societatea să nu poată executa obligația asumată prin contract. Indicatorii economici specifici au valori care arată că societatea se confruntă cu un risc minor de nerambursare a creditelor contractate.

În exercitiul financiar 2018, Societatea și-a asigurat lichiditatea din surse proprii generate de activitatea curentă. Societatea are angajat un pachet de credite în valoare totală de 22.136.430 EUR pe care l-a garantat cu un mix de creanțe - ipoteca pe magazinul COCOR, cesiunea încasării din proiect. Valoarea inițială contractată cu banca finanțatoare de 22.136.430 EUR a fost redusă cu 1.042.963,33 euro la solicitarea Societății ca urmare a diminuării valorii proiectului de la 25.849.000 EUR la 24.500.000 EUR. La 31 decembrie 2018 soldul creditului este de **8 093 533.33** € (Nota 13)

Riscul valutar

Riscul valutar este riscul fluctuării încasărilor datorită fluctuației cursului valutar. Ca urmare a agravării condițiilor de piață și a instabilității economice societatea încheie contractele pentru magazinul Cocor cât și pentru celelalte spații comerciale în euro. Datorită încheierii viitoarelor contracte în euro, societatea se va confrunta cu un risc valutar minim, existând totuși posibilitatea ca profiturile viitoare ale societății să fie afectate de deprecierea monedei naționale ca urmare a reevaluării pachetului de credite la sfârșitul fiecărei luni și recunoașterea pe cheltuielile exercitiului curent a diferentelor nefavorabile de curs.

Riscul de rata a dobanzii

Riscul ratei dobanzii la fluxul de trezorerie este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata al dobanzii. Creditele contractate au o dobanda variabila de EURIBOR 6M plus o marja procentuala pe an.

Gradul de indatorare al Societatii la 31.12.2018 calculat ca raport intre capitalul imprumutat si capitalul propriu a fost de 39.31% i scadere fata de 2017 cind a fost de 41,81 % . (Nota 9).

(iv) Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul ca Societatea sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor asumate.

Societatea se preocupa permanent de rezolvarea litigiilor pe rol si urmarirea clientilor restanti. In derularea contractelor Societatea incaseaza garantie de buna executare care reprezinta echivalentul a doua chirii lunare plus TVA. Inainte de incheierea contractelor, Societatea verifica bonitatea clientilor.

Societatea nu a avut probleme de lichiditate, in cursul anului 2018.

(v) Riscul aferent mediului economic

Societatea este supusa riscului aferent mediului economic prin prisma faptului ca se constata existenta unui numar tot mai mare de competitori pe piata imobiliara de tip shopping mall care investesc mult in facilitati pentru parcare, spatii recreative, spatii alocate centrelor de infrumusetare si ti spa, spatii pentru alimentatie publica si hipermarketuri, concentrate in centre comerciale complexe. Pentru incadrarea in tendinta actuala mediului imobiliar, societatea a inceput din 2008 lucrarile de consolidare, extindere si modernizare ale magazinului Cocor. Lucrarile au fost finalizate in martie 2010. Magazinul „Cocor” a fost redeschis dupa modernizare si extindere in octombrie 2010, in plina criza financiar determinand confruntarea Societatii cu o mare problema de lichiditate.

NOTA 7. ACTIUNI SI OBLIGATIUNI**a) Actiuni**

La data de 31.12.2018, capitalul social subscris si varsat al SC COCOR SA este de 12.067.640 lei, echivalent a 2 587 456,85 eur la cursul de 31.12.2018 de 4.6639 lei/eur.

Capitalul social este divizat in 301.691 actiuni, cu o valoare nominala de 40 lei/ actiune.

Capitalul social este participatia romana si straina, a unui numar de circa 343 de asociati, persoane fizice si juridice, rezidente si nerezidente. Structura actionariatului S.C. COCOR S.A. la 31.12.2018 este:

Denumire actionari	Nr. actiuni detinute buc.	Valoare nominala LEI	% de detinere in cap.soc.
SIF MUNTENIA	30,206	1,208,240	10.01%
SIF TRANSILVANIA	30,911	1,236,440	10.25%
URSAN LIVIU	44,747	1,789,880	14.83%
STOICA DANIEL	44,221	1,768,840	14.66%
BROADHURST INVESTMENTS	40,188	1,607,520	13.32%
ALTI ACTIONARI PERS FIZICE	66,870	2,674,800	22.17%
ALTI ACTIONARI PERS JURIDICE	44,548	1,781,920	14.77%
TOTAL	301,691	12,067,640	100%

b) Obligatiuni

De la infiintare si pana la data de 31.12.2018, Societatea nu a emis obligatiuni.

NOTA 8. INFORMATII PRIVIND SALARIATII, ADMINISTRATORII SI DIRECTORII

Salariati	Exercitiul financiar 31.12.2017	Exercitiul financiar 31.12.2018
Numarul mediu de salariati pe categorii:		
- conducere	4	4
- personal administrativ	15	15
Total	19	19
Salarii brute aferente exercitiului	543747	653246
Cheltuieli cu tichetele de masa	37421	34095
Subtotal cheltuieli salariale	581168	687341
Cheltuieli cu asigurarile sociale	128539	35838
Total cheltuieli cu personalul	709707	723179

In perioada 01.01.2018 - 31.12.2018 componenta consiliului de administratie a fost urmatoarea :

- SC Popescu Management SRL prin reprezentant dl. Pricopie Cristian Claudiu –presedinte al consiliului de administratie ;
- SC Turnover ABC SRL prin reprezentant dl. Besliu Aurel –vicepresedinte al consiliului de administratie ;
- SC Quality Concept Management SRL prin reprezentant Balan Constantin-membru comitet audit
- SC Imobili Network Development SRL prin reprezentant dna Pavel Daniela pana la 27.03.2018
- Mema Marioara -membru in comitetul de audit pana la 27.03.2018
- Buica Nicusor Marian incepand din 28.03.2018
- Moise Catalin Teodor – membru in comitetul de audit, incepand cu data de 28.03.2018

Presedintele consiliului de administratie al societatii este S.C. Popescu Management S.R.L. prin reprezentant permanent dl Pricopie Cristia Claudiu si vicepresedintele consiliului de administratie al societatii este S.C. Turnover ABC S.R.L. prin reprezentant permanent dl. Besliu Aurel. Indemnizatiile nete lunare ale Consiliului de Administratie au fost in suma de 235 lei/membru C.A..

Suplimentar, membrii Comitetului de Directie au primit o indemnizatie neta lunara astfel :

- presedinte - suma de 6000 eur net/luna
- vicepresedinte - suma de 3000 eur net/luna
- membru comitetul de audit - suma de 1000 lei net/luna.

In anul 2018 cheltuielile cu administratorii societatii sunt :

Administrator	Cod fiscal	Reprezentant	Cheltuiala pe an lei
TURNOVER ABC SRL	RO6640017	Besliu Aurel	141980
POPESCU MANAGEMENT SRL	RO26443753	Pricopie Cristian Claudiu	798987
QUALITY CONCEPT MANAGEMENT SRL	RO26806298	Balan Constantin	15276
Imobili Network Development SRL	RO19005777	Pavel Daniela	839
Mema Marioara			3843
Buica Nicusor Marian			1880
Moise Catalin Teodor			6680
		Total	969485

La Popescu Management SRL, in cheltuiala anuala este cuprinsa si prima de 96000 euro acordata in baza hotararii AGA din 26.03.2018

NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICI - FINANCIARI

Nr. crt.	Denumire indicator	Formula de calcul al indicatorului	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
1	Indicatori de lichiditate					
	Lichiditate curenta	Active circulante / Datorii curente	0.13	0.12	4.67	4.07
	Lichiditatea imediata – testul acid	(Active circulante - Stocuri) / Datorii curente	0.13	0.12	4.61	4.07
2	Indicatori de risc					
	Gradul de indatorare (%)	Capital imprumutat / Capital angajat * 100	64.99	58.59	41.74	0.39
	Rata de acoperire a dobanzilor	Profit inaintea platii dob.si imp.pe profit / Cheltuieli cu dobanda	2.17	2.13	5.65	3.90
3	Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)					
	Viteza de rotatie a stocurilor	Costul vanzarilor / Stocul mediu	N/A	N/A	N/A	N/A
	Numar de zile de stocare (zile)	Stocul mediu / Costul vanzarilor *365	N/A	N/A	N/A	N/A
	Viteza de rotatie a debitelor clienti (zile)	Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365	145.38	138.66	110.31	163.31
	Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori / Achizitii de bunuri si servicii*365	33.58	24.07	24.78	28.07
	Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0.09	0.09	0.08	0.09
	Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total activ	0.14	0.14	0.12	0.13
4	Indicatori de profitabilitate					
	Rentabilitatea capitalului angajat	Profitul inaintea platii dob.si imp pe profit / Capital	0.03	0.05	0.1	0.04
	Marja bruta din vanzari (%)	Profitul brut din vanzari / Cifra de afaceri *100	17.68	19.09	68.47	32.20

N/A -Calculul acestui indicator nu are sens.

NOTA 10. INFORMATII SUPLIMENTARE

Informatii cu privire la prezentarea societatii

Societatea COCOR SA este persoana juridica romana infiintata prin HG 1040/1990 in conformitate cu prevederile Legii 15/1990, inmatriculata in Registrul Comertului cu nr J40/8281/1991, avand cod unic de inregistrare RO 327763.

Sediul social al societatii este in Bd. I. C. Bratianu nr. 29-33, Sector 3, Bucuresti.

Obiectul principal de activitate al societatii in constituie «Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate» cod CAEN 6820.

Actiunile societatii au fost admise la tranzactionare la Bursa de Valori Bucuresti, Piata principala de tranzactionare prin mecanisme de negociere extrabursiera categoria de baza din 22.02.1997 sub simbolul COCR. Incepand din 2015 piata de tranzactionare este AeRO, platforma lansata de Bursa de Valori Bucuresti ce ar urma sa ajunga la o capitalizare bursiera de 700-800 milioane dolari dupa ce aproximativ 300-350 firme de pe Nasdaq s-au mutat pe sistemul alternativ de tranzactionare. Evidenta actiunilor si actionarilor este tinuta in conditiile legii de SC Depozitar Central SA. Informatii privind relatiile societatii cu partile afiliate - Detalii privind tranzactiile cu parti afiliate si natura relatiilor cu acestea sunt prezentate in Nota 17.

Informatii referitoare la cifra de afaceri

In anul 2018 societatea a inregistrat o cifra de afaceri de 12 603 156 lei provenind din:

Denumire indicator	Exercitiul financiar					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Venituri din chirii	8,386,180	7,743,249	7,650,438	7,310,105	7,583,671	7,750,511
Venituri din parcare si alte servicii	2,126,399	2,063,928	2,096,167	1,760,190	1,694,603	1,887,122
Venituri din vanzarea marfurilor	64,404	162,900	7,078	100,996	30,103	0
Venituri din reclama	2,000,998	3,107,501	3,105,112	3,115,540	2,164,030	2,965,523
Cifra de afaceri	12,577,981	13,077,578	12,858,795	12,286,831	11,472,407	12,603,156

Informatii cu privire la calculul impozitului pe profit :

Denumire indicator	Realizat in anul:			
	2015	2016	2017	2018
1. Profitul / Pierdere brut(a)	1,225,030	2,276,841	8,066,390	2,964,978
Elemente similare veniturilor	213,484	0	0	-35,000
Ch.din pierderi din creante si deb.div.(654)	74,583	0	149,098	135,293
Venituri din ajust.depreciere activ.(7814)	71,942	1,681,844	-164,607	-326,584
Amortizarea fiscala	2,743,184	2,832,731	2,748,207	2,317,156
-Amortizarea contabila	2,743,184	2,760,044	2,748,207	2,317,156
Amenzi si penalitati catre stat	0	712	65	506
Chelt.protocol >2%din profit+ch.protocol	32,961	20,276	0	0
Ch.transport 50%	21,006	4,702	12,138	10,874
Ch.cu ajustari pierderi din creante (6814)	0	942,260	793,981	0
Sponsorizari/mecenat cf.legii		49,000	57,200	60,000
Alte cheltuieli nedeductibile	1,570	8,360	17,828	7
4. Profit impozabil	1,347,526	1,547,620	8,932,093	2,810,074
5. Pierdere fiscala din anii precedenti	0	0	0	0
6. Impozit pe profit 16% (0.16x 4)	222,742	247,619	1,429,135	449,612
7. Sponsorizari in limita legala(5 la mie din c.af,20%imp.pr.)	25,718	49,000	57,200	60,000
8. Impozit pe profit curent (6-7)	197,024	198,619	1,371,935	389,612
9. Achitat in cursul anului	114,027	77,915	1,306,403	255,942
10. Rest de achitat (8-9)	82,997	120,704	65,532	133,670

Conversii valutare

Bazele de conversie utilizate pentru exprimarea in moneda nationala a elementelor de activ si de pasiv, a veniturilor si cheltuielilor evidentiati initial intr-o moneda straina, sunt prezentate in Nota explicativa 6.

Venituri si cheltuieli extraordinare

Societatea nu a inregistrat in anul 2017 venituri sau cheltuieli extraordinare.

Contracte de leasing

Detalii privind contractele de leasing financiar sunt prezentate in Nota explicativa 12.

Onorariile platite auditorilor

Auditarea situatiilor financiare individuale la 31.12.2017 se face in baza Contractului 3720/26.11.2013 care a fost prelungit cu Actul aditional 3/2017 si a fost asigurata de catre S.C. MID CONSULTING S.R.L. cu sediul in BUCURESTI, Str. Vasile Lucaciu nr. 10, sect.3, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/29583/1992 avand cod de inregistrare fiscala RO3146427, membru activ al Camerei Auditorilor Financiari din Romania. Valoarea anuala a contractului este de 1700 euro plus TVA.

NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

Fluxurilor de numerar si echivalentele de numerar cuprind urmatoarele elemente:

Disponibilitati banesti	Casa si conturile la banci					
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
CASA	19,307	11,642	22,122	36,185	45,652	44,913
BANCI din care in :	1,308,319	854,331	3,077,586	2,645,133	728,817	1,395,340
conturi in LEI	1,048,738	580,213	3,019,838	2,458,912	627,411	1,278,406
conturi in EURO	259,581	274,118	57,748	186,221	101,406	116,934
TOTAL IN CASA SI IN BANCI LEI	1,327,626	865,973	3,099,708	2,681,318	774,469	1,440,253

NOTA 12. CONTRACTE DE LEASING FINANCIAR

In anul 2018 nu s-au derulat contracte de leasing financiar.

NOTA 13. CREDITE BANCARE PE TERMEN MEDIU SI LUNG de la institutii bancare

In exercitiile financiare 2011 - 2017, Societatea a derulat un pachet de credite pe termen lung obtinut de la BCR Sucursala Unirea, in structura urmatoarele caracteristici:

- scopul creditului: finantarea proiectului «Consolidare, amenajare, reorganizare functionala si extinderea magazinului Cocor»;
- valoare credit: 19.000.000 EUR; in 10.2009 redimensionat la 18.007.500 EUR;
- valoare trasa pana la 31.12.2010: 17.957.036,95 EUR;
- perioada de gratie: 2 ani; prin AA/17.12.2010 se prelungeste pana in decembrie 2010;
- nr rate de rambursare initiale: 120 luni (20.10.2010-19.09.2020);
- restructurare prin AA/17.12.2010 pentru valoarea principalului la data restructurarii de 17.657.753 EUR: rambursare in 118 rate lunare (20.12.2010-19.09.2010) din care: trei rate de 50.000 EUR, o rata de 448.567,88 EUR si 114 rate a cate 149.641,97 EUR;
- restructurare prin AA/30.06.2011 pentru valoarea principalului la data restructurarii, reactivarea creditului restant in suma de 897.493,79 EUR si dobanda restanta aferenta lunilor mai si iunie 2011 in suma de 91.986,18 EUR, rezultand un credit total de 17.599.739,1 EUR; rambursare in 111 rate lunare (20.07.2011 – 20.09.2020) din care: trei rate de 25.000 EUR si 108 rate de 162.266,10 EUR
- restructurare prin AA/23.12.2011 pentru valoarea principalului la data restructurarii, reactivarea ratelor de credit restante in suma de 324.638,64 EUR si anulara dobanzilor penalizatoare pana la data AA, rezultand un credit total de 17.368.167,60 EUR; rambursare in 104 rate lunare (21.02.2012 – 21.09.2020) din care o rata de 649.277,28 EUR si 103 rate de 162.319,32 EUR.
- scadenta ratei: in intervalul 20 – 22 ale lunii;

- dobanda: EURIBOR 6M+3,75% ; din octombrie 2009 EURIBOR 6M + 4,25%;

- plata dobanzii: la termenele de plata a ratei de credit ;

Cheltuieli aditionale contractului de credit sunt: comision de gestiune 0,8% flat la acordarea creditului platibil in 4 transe trimestriale; comision de neutilizare 1% pe an; dobanda majorata: pentru neplata la scadenta a creditului : + 3,00%; comision de analiza a dosarului 150 RON.

Creditul a fost restructurat prin Contract de credit 235/28.06.2013.

Valoarea ramasa din credit la 31.12.2018 : este de 8 093 533.33 eur din care credit de investitii 7 075 000 eur si dobanda 1 018 533,33 eur.

Situatia contractelor de credit la 31.12.2017 :

Contract	Sold 31.12.2015		Sold 31.12.2016		Sold 31.12.2017		Sold 31.12.2018	
	EUR	LEI	EUR	LEI	EUR	LEI	EUR	LEI
235/28.06.2013 _credit	11,500,000	52,031,750	10,575,000	48,022,133	7,750,000	36,112,675	7,075,000	32,997,094
235/28.06.2013 dobanda	1,041,229	4,711,056	1,036,736	4,450,106	1,018,533	4,746,060	1,018,533	4,750,336
TOTAL	12,541,229	56,742,806	11,611,736	52,472,239	8,768,533	40,858,735	8,093,533	37,747,430

Contractul de credit a expirat la data de 31.07.2015 si s-a convenit cu B.C.R. la data 04.02.2017 o prelungire a acestuia .

Garantii ale contractului de credit :

Contract de credit	Garantii
Credit Contract 235/28.06.2013	<ul style="list-style-type: none"> Ipoteca de rang I asupra imobilului situat in municipiul Bucuresti, b-dul I.C. Bratianu, nr. 29-33, sector 3, compus din teren in suprafata de 3.048,67 mp si constructia existenta amplasata pe acesta, respectiv magazinul Cocor si sediul administrativ al societatii C1, C2, C3 si C4, identificat cu nr. Cadastral 6281 si intabulat in cartea Funciara nr.32192 a municipiul Bucuresti, sector 3 si ipoteca imobiliara asupra spatiilor comerciale din Splaiul Independentei nr. 1 bloc 16 si B-dul Unirii nr. 27, bloc 15 ;
	<ul style="list-style-type: none"> Garantie reala mobiliara fara deposedare asupra soldului creditor al conturilor/subconturilor deschise la BCR; Garantie de rang I asupra soldului creditor al contului de depozit colateral, cont de vanzari deschis la BCR;
	<ul style="list-style-type: none"> Ipoteca mobiliara asupra fatadei media si altor mijloace fixe
	<ul style="list-style-type: none"> Cesiunea de creanta cu titlu de garantie asupra incasarilor rezultate din contractele prezente si viitoare incheiate de Cocor cu beneficiarii sai.
	<ul style="list-style-type: none"> Cesionarea tuturor drepturilor si incasarilor ce rezulta din politele de asigurare impotriva tuturor riscurilor incheiate pentru imobilele aduse in garantie;
	<ul style="list-style-type: none"> Ipoteca mobiliara asupra creantelor prezente si viitoare, inclusiv veniturile curente si viitoare din inchirierea sau vanzarea tuturor activelor imobiliare si

NOTA 14. CONTRACT DE CREDIT DE LA INSTITUTIE FINANCIAR NEBANCARA

In 2017 Societatea nu a derulat operatiuni cu institutii nebancale.

NOTA 15. SITUATIA REZERVELOR DIN REEVALUARE

Evolutia rezervelor din reevaluare in cursul anului 2018 nu au avut miscari astfel:

Rezerve din reevaluare	Sold la 31.12.2012	2013	2014	2015	2016	Sold la 31.12.2016	2017	Sold la 31.12.2017	Sold la 31.12.2018
		cresteri (+) descresteri(-)	cresteri (+) descresteri(-)	cresteri (+) descresteri(-)	cresteri (+) descresteri(-)		cresteri (+) descresteri(-)		
1.Rezerve din reeval. terenurilor	52,729,639	-358,216	0	0	0	52,371,423	-166,210	52,205,213	52,205,213
2.Rezerve din reeval. cladirilor	7,790,481	-1,148,341	-213,485	-213,485	-631,530	5,583,640	-125,865	5,457,775	5,457,775
3.Rezerve din reeval.echpamentelor	631,529		0	0	0	631,529	-53,285	578,244	578,244
4.Rezerve din reeval.mobilierului	6,960		0	0	-6,960	0		0	0
TOTAL	61,158,609	-1,506,557	-213,485	-213,485	-638,490	58,586,592	-345,360	58,241,232	58,241,232

NOTA 16. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT

Societatea delinea la 31.12.2018 actiuni cotate tranzactionate pe o piata reglementata din Romania, in suma de 104 157,44 lei, evaluate conform principiilor si metodelor contabile. Investitii pe termen scurt nu au o crestere fata de anul trecut.

Denumire societate	Simbol	Nr actiuni detinute buc.	Valoare Lei/actiune la :		Valoare actiuni in lei la :		Valoare lei Cresteri (+) Diminuari (-)
			01.01.2018	31.12.2018	01.01.2018	31.12.2018	
1	2	3	4	5	6	7	8
Unirea	SCDM	380	44.61	37.80	16,951.80	14,364.00	-2,587.80
Bucur Obor	BUCU	201	13.60	12.30	2,733.86	2,472.16	-261.70
Semrom Oltenia	SEOL	159,382	0.53	0.61	84,472.46	97,223.02	12,750.56
Total		x	x	x	104,158.12	114,059.18	9,901.06

NOTA 17. RELATII COMERCIALE CU PARTI AFILIATE

Relatiile comerciale cu partile afiliate, companii in care Societatea detine mai mult de jumatate din drepturile de vot (Cocor Turism S.A. ; Comturist S.A.) au fost :

Nr. crt.	Denumire parte afiliata	Creanta/ Datorie	Natura tranzactiei	Sold la 01.01.2018	Volumul tranzact. desfasura. in 2018	Sold la 31.12.2018
1	COCOR TURISM SA	CREANTA	Contract de imprumut	2,694,830.00	0.00	2,694,830.00
		CREANTA	Participare la majorare capital social neinregistrata la Registrul Comertului	25,834,653.00	0.00	25,834,653.00
		CREANTA	Dobanda	436,932.00	0.00	436,932.00
		CREANTA	Suma inscrisa la masa credala	13,829.73	0.00	13,829.73
		DATORIE	Cumparari diverse-furnizor	747.18	23,613.18	747.18
		CREANTA	Cumparari diverse- client	0.00	85,266.00	0.00
2	COMTURIST SA	CREANTA	Inchiriere spatiu + utilitati	3,886.00	35,903.87	0.00
		DATORIE	Garantie contract inchiriere magazin	12,659.00	0.00	12,659.00
		CREANTA	Garantie contract inchiriere depozit	5,600.00	0.00	5,600.00
		DATORIE	Chirie inchiriere spatiu	17,690.78	19,138.88	33,651.86

ADMINISTRATOR,
Popescu Management SRL
prin dl. Pricopie Cristian-Claudian

INTOCMIT,
Smocot Constantin

DECLARATIE

In conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilitatii nr. 82/1991

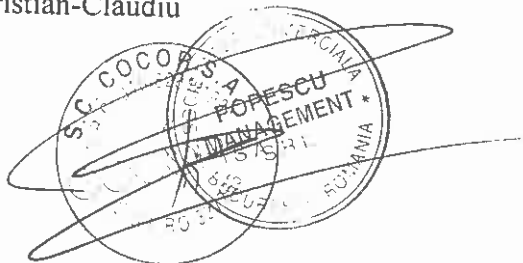
S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2018 pentru:

Persoana juridica: S.C.COCOR S.A.
Judetul: 40 – MUN. BUCURESTI
Adresa: localitatea Bucuresti, sector 3, B-dul I.C.Bratianu nr.29-33
Numar in Registrul Comertului: J40/8281/1991
Forma de proprietate: 34 – Societate comerciala pe actiuni
Activitatea preponderenta: 6820 - Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare
proprii si subinchiriate
(cod si denumire clasa CAEN)
Cod de identificare fiscala: RO 327763

Administratorul societatii, S.C. Popescu Management S.R.L. prin dl. Pricopie Cristian-Claudiu isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31/12/2018 si confirma ca:

- Politicele contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.
- Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.
- Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate

Presedintele Consiliului de Administratie,
S.C. Popescu Management S.R.L.
Prin dl. Pricopie Cristian-Claudiu



Raportul auditorului independent

Către Acționarii,
COCOR S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare :

Opinie

- Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății COCOR SA (“Societatea”), cu sediul social în București, b-dul I. C. Brătianu, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 327763, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2018, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
- Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2018 se identifica astfel:

	<u>31 Decembrie 2017</u>	<u>31 Decembrie 2018</u>
Activ net/Total capitaluri proprii:	97.710.555	100.286.716
Profitul net al a exercitiului financiar:	6.637.255	2.576.161

- In opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2018 precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 1802/29.12.2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate.

Baza pentru opinie

- Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (“ISA”) și Legea nr.162/2017. Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.
- Attragem atenția asupra randului 43 din bilanțul prescurtat, conform căruia Societatea a înregistrat profit de 2.576.161 lei în cursul exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2018, dar care nu acoperă în întregime pierderile din anii precedenți. Menționăm și creșterea datoriilor ce trebuie plătite într-o perioadă de până la un an (datorii curente) -randul 13 din bilanțul prescurtat-, chiar dacă nivelul total al datoriilor societății a scăzut cu 2.484.985 lei –

(nota 5 din situatiile financiare). Totusi, acest fapt nu indica existenta unei incertitudini semnificative care ar putea pune in mod semnificativ la indoiala capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. Opinia noastra nu este modificata cu privire la acest aspect.

Aspecte cheie de audit

- 6 Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora si nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie.
- 7 Vazand diferentele mari in ceea ce priveste realizarea veniturilor in anul 2018 (implicit a rezultatelor financiare) in comparatie cu anul 2017, am pus accentul pe analiza veniturilor din exploatare, in special veniturile din inchiriere. In urma analizei, am constatat ca, exista un grad mare de neanchiriere a spatiilor disponibile din locatia centrala. Conducerea societatii ne-a asigurat ca exista un plan de redresare a acestei situatii si se preconizeaza cresterea veniturilor pe anul 2019. In ceea ce privesc veniturile din exploatare, exista o nerealizare de 8.457.695 lei fata de realizarile anului 2017 pentru aceleasi venituri din exploatare. Avand in vedere si valoarea destul de mare a valorii creditului ramas de rambursat, respectiv 8.093.533 euro, evaluand riscurile, am pus accentul pe analiza riscului de rata a dobanzii. Astfel, am considerat ca, dobanda EURIBOR 6 M plus o marje procentuala pe an, poate fi acoperita in conditiile cresterii veniturilor si nu reprezinta un pericol pentru continuarea activitatii.

Alte informatii – Raportul Administratorilor

- 8 Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera si aceste alte informatii si cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018, responsabilitatea noastră este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare, sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare. In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2018, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii pentru situatiile financiare

- 9 Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
- 10 In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.
- 11 Persoanele responsabile cu conducerea societatii sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

- 12 Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
- 13 Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
 - Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
 - Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
 - Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoiele semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
 - Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.
- 14 Comunicam persoanelor responsabile cu conducerea societatii, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.
- 15 De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, masurile de siguranta aferente.
- 16 Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor insarcinate cu conducerea societatii, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul nostru de audit, cu exceptia cazului in care legislatia sau reglementarile impiedica prezentarea publica a aspectului respectiv sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

17 Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor in luna martie 2018 sa auditam situatiile financiare ale societatii COCOR SA pentru exercitiul financiar incheiat la 31 Decembrie 2018.

Confirmam ca:

- Opinia noastră de audit este in concordanta cu reglementarile in vigoare. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.
- Nu am furnizat pentru Societate serviciile non audit interzise, mentionate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

Acest raport de audit este destinat actionarilor societatii COCOR S.A. si trebuie utilizat pentru depunerea situatiilor financiare anuale anexate, conform prevederilor OMFP 470/2018.

In numele

MID CONSULTING SRL

Sediul social: Bucuresti, str. Vasile Lucaciu, nr. 10, sector 3



Inregistrata la Camera Auditorilor Financiari
din Romania cu numarul 059/2001

DRULA MIHAI



inregistrat la Camera Auditorilor Financiari
din Romania cu numarul 538/2000

Bucuresti, 21.03.2019