

**RAPORTUL DE GESTIUNE
AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PE ANUL 2019**

Denumirea entitatii emitente: COCOR S.A.

Sediu 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 tranzacioneaza valorile mobiliare emise: Bursa de Valori Bucuresti, Piata AeRO (simbol COCR)

Capital social subscris si versat: 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 2019 a fost de min. 55 lei, max. 78.5 lei/actiune

Societatea este cotata pe piata de capital din 22.02.1997

Starea actiunilor: tranzactionabile. Nu exista restrictii.

Societatea nu are cunoastinta despre existenta unor acorduri intre actionari, care ar putea avea ca rezultat restrictionarea tranzactionarilii 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;**

La 31 decembrie 2019 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 126 959 lei (a se vedea nota 16 la Bilant) .

In anul 2019 societatea nu a efectuat plasamente pe piata de capital.

1. Elemente de evaluare generală:

- | | |
|--|------------------|
| a) rezultat brut | 6 437 434 lei ; |
| b) cifra de afaceri | 14 093 714 lei ; |
| c) export | 0 ; |
| d) cheltuieli totale | 10 704 773 lei ; |
| e) venituri totale | 17 142 207 lei . |
| f) procent din piată 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 lucrările de extindere, consolidare si modernizare si a fost redeschis la inceputul lunii octombrie 2010. Pe langa consolidarea seismica, lucrările 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 inchirierabila 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 chiriasi prin discutarea aspectelor particulare cu care se confrunta fiecare si pastrarea acelora 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. Im bunatatile mixului de branduri existent in acest moment.
7. Monitorizarea permanenta a concurentei si atragerea unor branduri de succes din alte shopping centere care sunt interesante de extindere sau de relocare.
8. Implementarea programului convenit cu OTP Bank.

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.

Ponderea fiecarii categorii de produse sau servicii oferite de societate in veniturile totale realizate si in totalul cifrei de afaceri ale societatii 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
2019	8,217,000	17,142,207	47.93

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

Produsele noi avute in vedere pentru care se va afecta un volum substantijal de active in viitorul exercitiu financial precum si stadiul de dezvoltare al acestor produse.

Proiectul Cocor Department Store se doreste a fi complet diferit de actualul model de shopping center/ shopping mall, intencionand sa polarizeze piata produselor de calitate, prin ofertarea spre inchiriere a spatilor 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 spatiiile 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 activitatii de vanzare

Descrierea evolutiei vanzarilor secvential pe piata interna si/sau externa si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung – piata imobiliara in zona centrala a Bucurestului pe segmentul de piata corespunzator a atins un nivel de saturatie in ceea ce priveste oferta;

Descrierea situatiei concurentiale in domeniul de activitate al societatii comerciale, a ponderii pe piata a produselor sau serviciilor societatii comerciale si a principalilor competitori - 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 tip spa, spatii pentru alimentatie publica si hipermarketuri, concentrate in centre comerciale complexe. Prin facilitatile oferite si nivelul finisarilor interioare si exterioare, aceste centre comerciale reprezinta o concurenta serioasa ce nu trebuie ignorata.

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

Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea aspectelor legate de personalul societatii comerciale

Precizarea numarului si a nivelului de pregatire a angajatilor societatii comerciale precum si a gradului de sindicalizare a fortelei de muncă;

Societatea a avut in 2019 un nr. mediu de 21 de salariati, din care: 10 cu studii superioare si 11 cu studii medii.

Situatia pe varste se prezinta astfel : intre 31 - 40 ani, 8 salariati; intre 41- 50 ani, 4 salariati; peste 50 ani, 9 salariati.

Salariatii nu sunt organizati in sindicate. Negocierea salariatilor se face de catre Consiliul de Administratie. In situatia desfacerii contractului de munca din motive neimputabile salariatului, se va acorda acestuia o compensatie de 1 salariu tarifar in afara drepturilor salariale cuvenite la zi.

Descrierea raporturilor dintre manager si angajati precum si a oricror elemente conflictuale ce caracterizeaza aceste raporturi.

Relatiile intre patronat, conducerea societatii si salariatii au fost armonioase si nu s-au inregistrat conflicte de munca sau alte incidente de aceasta natura si nici accidente de munca.

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

Descrierea sintetica a impactului activitatilor de baza ale emitentului asupra mediului inconjurator precum si a oricror litigii existente sau preconizate cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

In cursul anului 2019 societatea nu a avut probleme de mediu.

1.1.6. Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare

Precizarea cheltuielilor in exercitiul financiar precum si a celor ce se anticipateaza in exercitiul financiar urmator pentru activitatea de cercetare dezvoltare.

In anul 2019 nu s-au alocat fonduri in BVC pentru cercetare dezvoltare.

1.1.7. Evaluarea activitatii societatii comerciale privind managementul riscului

Descrierea expunerii societatii comerciale fata de riscul de pret, de credit, de lichiditate si de cash flow. Descrierea politicii si a obiectivelor societatii comerciale privind managementul riscului.

In cursul anului 2019 societatea si-a asigurat lichiditatea din surse proprii, generate de activitatea curenta. Societatea are angajat un credit la OTP Bank care la 31.12.2019 avea valoare de 30 214 212,13 lei (6 321 890,68 eur). Acest credit este garantat cu un mix de creante - ipoteca pe magazinul COCOR, cesiunea incasarilor din proiect, cessionarea drepturilor ce decurg din Autorizatia de construire.

Riscul de credit – Indicatori economici specifici au valori necomparabile cu perioadele precedente datorita situatiei de exceptie cauzata de inchiderea magazinului Cocor in perioada 01.05.2008 – 01.10.2010. Analiza indicatorilor economici previzionati prin BVC si Cash-flow pentru 2019, arata ca societatea s-a confruntat cu un risc de neB.C.R. Sector 3 la OTP Banc. In urma negocierii cu BCR Sector 3 pentru relocarea creditului s-a obtinut o reducere a datoriei cu valoarea de 3009165 lei (743 907 eur).

Riscul ratei dobanzii - este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare sa fluctueze din cauza variatilor 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 2019 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 preocupă permanent de rezolvarea litigilor pe rol si urmarirea clientilor restanti. In derularea contractelor societatea a solicitat chiriasilor 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 2019, 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 2019 societatea nu a fost supusa unui risc major de modificare a fluxurilor de numerar proгnozate. Contractarea spatilor comerciale in euro reduce la minim riscul unei fluctuatii majore a incasarilor.

Indicatori de lichiditate:

Lichiditatea curenta = Active circulante/Datorii curente = $7\ 466\ 267 / 2\ 910\ 003 = 2,57$ cu cat indicatorul este mai mare ca 1 cu atat lichiditatea societatii este mai buna; In 2019 lichiditatea curenta a crescut ca urmare a refinantarii creditul BCR prin OTP Bank .

Indicatori de risc:

Gradul de indatorare = Capitalul imprumutat/capitaluri proprii $100 * 33\ 124\ 215 / 105\ 720\ 192 = 31.33\%$ mai mic de cat in 2018 cand a fost de 37.64 %, 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) = $6\ 381\ 743 / 947\ 472 = 6,74$, fata de 3.66 in anul precedent.

Rata indatorarii totale = Active totale / Datorii totale = $132\ 140\ 472 / 33\ 124\ 215 = 3.99$ ceva mai mare, fata de 3.39 in anul precedent – au crescut datorile curente .

1.1.8. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale, comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior. Închiderea magazinului Cocor ca urmare a aparitiei unei situatii de criza generata spre exemplu de pandemii virotice ar afectat major veniturile societatii din inchirieri.

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

In anul 2019 nu s-au efectuat cheltuieli de capital.

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

LITIGII

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

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 30.04.2020.

ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacitatē 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 31.12.2019 (lei)
1	Bd I.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti		47,219,021	47,219,021	47,219,021
2	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, SUBSOL	389	713,743	713,743	713,743
3	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	247,79	469,023	469,023	469,023
4	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	31,56	78,311	78,311	78,311
7	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	25,39	45,168	45,168	45,168
8	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	101,77	234,931	234,931	234,931
9	Bd Unirii 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.1 MEZANIN	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:

Denumire constructie	Durata nr.luni		Valoare la initiala (lei)	Valoare la 31.12.2019 (lei)
	de amori.	ramasa		
A	1	2	3	4
COMPL.COMER.COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	457	397	46,753,225	46,753,225
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	220	160	1,674,166	1,674,166
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	220	160	506,794	506,794
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	220	160	84,543	84,543
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	220	160	49,213	49,213
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	220	160	253,777	253,777
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	220	160	732,270	732,270
CONSTR.SP. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	220	160	379,239	379,239
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	220	160	1,146,768	1,146,768
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 PARTER Lot 2	220	160	312,783	312,783
CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	25	203,396	203,396
Total:			52,096,174	52,096,174

PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ

3.1. Precizarea pietelor 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 în intervalul de 55,00 lei - 78,50 lei.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite/plătite/accumulate 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 achitare 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 parcial in 2007, achitarea acestora continuind in anii urmatori.

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 2019 in valoare de 5 434 271 lei va avea ca destinatie acoperirea pierderilor din anii precedenti in valoare de 2 942 693 lei, iar restul de 2 491 578 lei ramane profit nerepartizat.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni.
In 2019 societatea nu a achizitionat actiuni proprii.

3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, se precizeaza numărul și valoarea nominală 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 comercială 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 01.01.2019 - 31.12.2019 componenta consiliului de administratie a fost urmatoarea :

- Popescu Management SRL prin reprezentant Pricopie Cristian Claudiu – Presedinte CA;
- Turnover ABC SRL prin reprezentant dl. Besliu Aurel – Vicepresedinte CA;
- Buica Nicusor Marian – membru CA;
- Quality Concept Management SRL prin reprezentant Balan Constantin – membru comitet audit;
- Moise Catalin Teodor - membru comitet de audit .

Sume incasate de Adminisitratori in cursul anului 2019 sunt prezentate in Nota 8 la Situatiiile financiare pe anul 2019 .

Participarea administratorului la capitalul societății comerciale COCOR S.A. la data de 31.12.2019:

Administrator	Nr. acțiuni
Besliu Aurel	21219
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 Situatiiile financiare pe anul 2019 se prezinta volumul de activitate cu societatile afiliate.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale

Conducerea este asigurata de Comitetul Director al societatii.

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

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

Nu se cunosc asemenea situatii.

SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA

Situatia financiara a societatii, la sfarsitul anului 2019 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta astfel:

Denumire Indicatori	Realizat in anul :					Realizari an 2019% fata de anul :			
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018
Venituri din exploatare	12,939,280	12,350,102	21,096,886	12,639,191	14,113,035	109.07	114.27	66.90	111.66
Venituri financiare	844	314,787	1,087	14,159	3,029,172	358907	962	278673	21394
Total venituri	12,940,124	12,664,889	21,097,973	12,653,350	17,142,207	132.47	135.35	81.25	135.48
Cheft. pt. Exploatare	8,435,189	8,097,857	9,854,249	8,580,854	9,366,254	111.04	115.66	95.05	109.15
Cheft. Financiare	3,279,905	2,290,191	3,234,534	1,107,518	1,338,519	40.81	58.45	41.38	120.86
Total cheftuieli	11,715,094	10,388,048	13,088,783	9,688,372	10,704,773	91.38	103.05	81.79	110.49
Rez.brut al exercitiului	1,225,030	2,276,841	8,009,190	2,964,978	6,437,434	525.49	282.74	80.38	217.12
Impozitul pe profit	197,024	198,619	1,371,935	389,612	1,003,163	509.16	505.07	73.12	257.48
Rezultat net	1,028,006	2,078,222	6,637,255	2,575,366	5,434,271	528.62	261.49	81.88	211.01

Rezultatul din exploatare din anul 2019 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta astfel :

Indicatorul	Realizat in anul :					An 2019 % fata de anul :			
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018
Cifra de afaceri neta	12,858,795	12,286,831	11,472,407	12,603,156	14,093,714	109.60	114.71	122.85	111.83
Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	9,715,210	7,225,843	8,875,122	7,471,453	7,953,147	81.86	110.07	84.00	106.45
Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	3,143,585	5,060,988	2,597,285	5,131,703	6,140,567	195.34	121.33	198.00	119.66
Cheftuieli de desfacere	266,839	162,468	211,157	128,839	159,377	59.73	98.10	61.00	123.70
Cheftuieli generate de administratie	690,656	709,546	767,970	980,562	1,253,730	181.53	176.69	128.00	127.86
Alte venituri din exploatare	87,485	63,271	9,624,479	36,035	19,321	22.08	30.54	0.00	53.62
Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)	2,273,575	4,252,245	11,242,637	4,058,337	4,746,781	208.78	111.63	36.00	116.96

Contul de profit si pierdere in anul 2019 comparativ cu ultimii trei ani se prezinta astfel :

Indicator	Realizat in anii : -lei-					% 2019 fata de anii .			
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018
Cifra de afaceri	12,858,795	12,286,831	11,472,407	12,603,156	14,093,714	109.60	114.71	122.85	111.83
Alte venituri din exploatare	80,485	63,271	9,624,479	36,035	19,321	24.01	30.54	0.20	53.62
Total venituri din exploatare	12,939,280	12,350,102	21,096,886	12,639,191	14,113,035	109.07	114.27	66.90	111.66
Cheftuieli cu personalul	606,165	603,568	581,168	723,179	845,693	139.52	140.12	145.52	116.94
Cheft.cu asigur.si prot.sociala	135,773	151,369	128,539	35,838	39,975	29.44	26.41	31.10	111.54
Cheft.privind prestatii externe	2,574,996	3,071,918	3,217,642	3,362,400	3,771,331	146.46	122.77	117.21	112.16
Cheftuieli cu impozite si taxe	810,458	803,514	814,064	788,498	800,540	98.78	99.63	98.34	101.53
Alte cheftuieli de exploatare	1,564,613	690,351	213,798	1,389,621	2,160,766	138.10	313.00	1,010.66	155.49
Ajust.de val.amortizari	2,743,184	2,760,044	2,748,207	2,317,156	1,747,949	63.72	63.33	63.60	75.44
Total cheftuieli din exploatare	8,435,189	8,097,857	9,797,050	8,580,854	9,366,254	111.04	115.66	95.60	109.15
Profit din exploatare	4,504,091	4,252,245	11,299,836	4,058,337	4,746,781	105.39	111.63	42.01	116.96
Venituri financiare	844	314,787	1,088	14,159	3,029,172	358907	962.29	278417	21,393.97
Cheftuieli financiare	3,279,905	2,290,191	3,234,534	1,107,518	1,338,519	40.81	58.45	41.38	120.86
Venituri totale	12,940,124	12,664,889	21,097,973	12,653,350	17,142,207	132.47	135.35	81.25	135.48
Cheftuieli totale	11,715,094	10,388,048	13,088,783	9,688,372	10,704,773	91.38	103.05	81.79	110.49
EBITDA	7,247,275	7,012,289	14,048,043	6,375,493	7,833,249	108.09	111.71	55.76	122.86
Impozit pe profit	197,024	198,619	1,371,935	389,612	1,003,163	509.16	505.07	73.12	257.48
REZULTAT BRUT : PROFIT	1,225,030	2,276,841	8,009,190	2,964,978	6,437,434	525.49	282.74	80.38	217.12
Profit net	1,028,006	2,078,222	6,637,255	2,575,366	5,434,271	528.62	261.49	81.88	211.01

Din tabelul de mai sus remarcam o crestere cu 11,83% fata de anul trecut a cifrei de afaceri si o crestere cu 211.01% a rezultatului perioadei fata de anul trecut ca urmare a faptului ca societatea a infiintat o noua activitate de vanzare a marfurilor in regim de consignatie in cadrul Galeriei Designerilor Romani.

“Alte venituri din exploatare” in coloana privind anul 2017 in valoarea de 9 617 687,08 lei sunt reprezentate de vanzarea spatiului comercial din Bucuresti , Splaiul Independentei nr.1 parter, Lotul 1, vandut in septembrie 2017.

Realizarea a Bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2019 este redat in tabelul urmator :

DENUMIRE INDUCATOR	Realizat 2019 lei	BVC 2019 lei	2019 / BVC %
A	1	2	3=100*1/2
CHELTUELI DE EXPLOATARE	9,366,254	8,800,000	106.43
CHELTUIELI FINANCIARE	1,338,519	1,110,000	120.59
TOTAL CHELTUELI	10,704,773	9,910,000	108.02
Cifra de afaceri	14,093,714	13,000,000	108.41
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	19,321	40,000	48.30
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	14,113,035	13,040,000	108.23
VENITURI FINANCIARE	3,029,172	20,000	15146
TOTAL VENITURI	17,142,207	13,060,000	131.26
REZULTATUL BRUR -PROFIT	6,437,434	3,150,000	204.36
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	1,003,163	504,000	199.04
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	5,434,271	2,646,000	205.38
EBIT	4,746,781	4,240,000	111.95
EBITA	7,442,202	6,557,156	113.50

Bugetul de venituri si cheltuieli a fost realizat astfel :

- cifra de afaceri are o crestere de 8,41 % ;
- rezultatul net al perioadei se dubleaza - creste cu 105,38% ;
- EBIT creste cu 11.95 %;
- EBITA CRESTE CU 13.50% .

Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2020 (propunere) :

DENUMIRE INDUCATOR	Realizat 2019 lei	Propunere BVC 2020 lei	Indice propus %
A	1	2	3=100*2/1
CHELTUELI DE EXPLOATARE	9,366,254	9,400,000	100.36
CHELTUIELI FINANCIARE	1,338,519	1,300,000	97.12
TOTAL CHELTUELI	10,704,773	10,700,000	99.96
Cifra de afaceri	14,093,714	13,000,000	92.24
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	19,321	20,000	103.51
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	14,113,035	13,020,000	92.26
VENITURI FINANCIARE	3,029,172	20,000	0.66
TOTAL VENITURI	17,142,207	13,040,000	76.07
REZULTATUL BRUR -PROFIT	6,437,434	2,340,000	36.35
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	1,003,163	606,400	60.45
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	5,434,271	1,733,600	31.90
EBIT	4,746,781	3,620,000	76.26
EBITA	7,442,202	6,620,000	8.95

Președintele Consiliului de Administrație,
Popescu Management S.R.L.
prin dl. Pricopie Cristian-Claudiu



COCOR S.A.

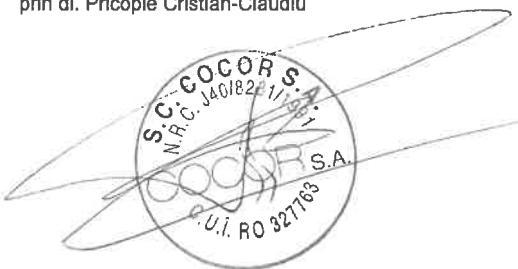
Declaratie privind Guvernanta Corporativa

Anexa la Raportul administratorilor la 31.12.2019

Nr. Crt.	Principiile de Guvernanta Corporativa	Respecta	Nu respecta sau respecta parcial	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 necessara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-l 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 aprobată 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 terți parti independente, care va raporta Consiliului, iar in cadrul societatii li 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 financial 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 Relatiei 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: anularea/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 Relatiile 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 programe si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitor 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 programe 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 relatii cu investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei 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 FINANȚELOR PUBLICE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ

Signature valid
Digitally signed by Ministerul Finantelor Publice
Date: 2020.04.23 10:01:30 EEST
Reason: Document MFP

Index încărcare: 207639133 din 23.04.2020

Ați depus un formular tip S1003 cu numărul de înregistrare **INTERNT-207639133-2020** din data de **23.04.2020** pentru perioada de raportare 12 2019 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

 An Semestru

Anul

2019

Suma de control

12.067.640

Entitatea | S.C. COCOR S.A.

Adresa

Județ Bucuresti	Sector Sector 3	Localitate BUCURESTI			
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--Societăți pe acțiuni

Activitatea preponderentă (cod și denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderentă efectiv desfășurată (cod și denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Situatii financiare anuale

(entitate al căror exercițiu finanțiar coincide cu anul calendaristic)

Raportări anuale

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

Entități de interes public



- 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu finanțiar 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

Situatiile financiare anuale încheiate la 31.12.2019 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementarile contabile, aprobată prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercițiu finanțiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total

105.720.192

Capital subscris

12.067.640

Profit/ pierdere

5.434.271

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Numele și prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

INTOCMIT,

Calitatea

12-CONTABIL SEF

Semnătura _____

Semnătura _____

Nr.de înregistrare în organismul profesional

Entitatea are obligația legală de auditare a situatiilor financiare anuale?

 DA NU

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situatiilor financiare anuale?

 DA NUSituatiile financiare anuale au fost aprobată potrivit legii **AUDITOR**

Nume și prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

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

Nr.de înregistrare în Registrul ASPAAS

CIF/ CUI

3 1 4 6 4 2 7

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2019

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se referă la Nr.rd. din col.B)	Nr. rd. Nr.rd. OMFP nr.3781 / 2019	Sold la:	
		01.01.2019	31.12.2019
A	B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	174.988 4.044
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	95.624.364 94.178.841
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	37.957.590 37.957.587
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	133.756.942 132.140.472
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 - 4901)	05	05	8.807 4.844
II.CREANȚE	06	06a (301)	5.269.019 5.745.781
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 - 4902 +5187)	07	06b (302)	
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	08	06	5.269.019 5.745.781
TOTAL (rd. 06a+06b)	09	07	114.059 126.959
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	10	08	1.440.253 1.588.683
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	11	09	6.832.138 7.466.267
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	12	10	13.193 3.125
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	13	11	13.193 3.125
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (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	1.678.241 2.910.003
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	4.277.204 3.793.932
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	138.034.146 135.934.404
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE ÎNTR-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	37.747.430 30.214.212
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17	
I. VENITURI ÎN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	889.886 765.457
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 475*)	22	20	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 475*)	23	21	
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	889.886 765.457

				F10 - pag. 2
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (ct. 472*)	25	23	889.886	765.457
Sume de reluat într-o perioada 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 (ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (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 vîrsat (ct. 1012)	32	30	12.067.640	12.067.640
2. Capital subscris nevîrsat (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	5.518.059
				2.942.693
VI. PROFITUL SAU PIERDerea EXERCITIULUI FINANCIAR				
	SOLD C (ct. 121)	45	43	2.576.161
	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	100.286.716	105.720.192
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) ¹⁾	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	100.286.716	105.720.192

Suma de control F10 : 1601086983 / 3396967643

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) 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 aprobaarea 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 si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12-CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de înregistrare în organismul profesional:

**Formular
VALIDAT**

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2019

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar		
		2018	2019	
A	B	1	2	
(formulele de calcul se referă la Nr.rd. din col.B)				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	12.603.156	14.093.714
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	02	12.603.156	13.507.920
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03	03	0	585.794
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04	04		
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contractele de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	05	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	06	07		
Sold D	07	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	08	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	09	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	10	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	11	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	12	13	36.035	19.321
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	13	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	15	16	12.639.191	14.113.035
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	16	17	90.322	133.406
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	17	18	15.444	44.307
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	18	19	1.449.641	1.791.209
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	19	20	0	389.427
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	20	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	21	22	723.179	885.668
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	22	23	687.341	845.693
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	23	24	35.838	39.975
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	24	25	2.317.156	1.747.949
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	25	26	2.317.156	1.747.949
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	26	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	27	28	-226.291	-198.624

b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	28	29	135.293	46.565
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	29	30	361.584	245.189
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	30	31	4.211.403	4.572.912
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	31	32	3.362.400	3.771.331
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*)	32	33	788.498	800.540
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	33	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	34	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	35	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	36	37	60.505	1.041
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)	37	39	0	
- Cheltuieli (ct.6812)	38	40		
- Venituri (ct.7812)	39	41	0	
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	40	42	8.580.854	9.366.254
PROFITUL SAU PIERDerea DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	41	43	4.058.337	4.746.781
- Pierdere (rd. 42 - 16)	42	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	43	45		
- <i>din care</i> , veniturile obținute de la entitățile afiliate	44	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	45	47	13.746	3.023.261
- <i>din care</i> , veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	47	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	48	50	413	5.911
- <i>din care</i> , venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	49	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	50	52	14.159	3.029.172
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	51	53		
- Cheltuieli (ct.686)	52	54		
- Venituri (ct.786)	53	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	54	56	1.039.529	947.472
- <i>din care</i> , cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	55	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	56	58	67.989	391.047
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	57	59	1.107.518	1.338.519
PROFITUL SAU PIERDerea FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	58	60	0	1.690.653
- Pierdere (rd. 59 - 52)	59	61	1.093.359	0

VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	60	62	12.653.350	17.142.207
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	61	63	9.688.372	10.704.773
19. PROFITUL SAU PIERDAREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	62	64	2.964.978	6.437.434
- Pierdere (rd. 63 - 62)	63	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	64	66	388.817	1.003.163
21. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	65	67		
22. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	66	68		
23. PROFITUL SAU PIERDAREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	67	69	2.576.161	5.434.271
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	68	70	0	0

Suma de control F20 : 222903828 / 3396967643

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 22 (cf.OMFP 3781/2019)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratori”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 32 (cf.OMFP 3781/2019)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Semnătura _____

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de înregistrare în organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2019

F30 - pag. 1

Cod 30

(formulele de calcul se referă la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat	Nr.rd. OMFP nr.3781/ 2019	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume		
			A	B	1	2	
Unități care au înregistrat profit	01	01			1	5.434.271	
Unități care au înregistrat pierdere	02	02					
Unități care nu au înregistrat nici profit, nici pierdere	03	03					
II Date privind platile restante	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curentă	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					
Obligații restante fata de bugetul asigurărilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09					
- contributii pentru asigurări sociale de stat datorate de angajațiori, salariați și alte persoane asimilate	10	10					
- contributii pentru fondul asigurărilor sociale de sănătate	11	11					
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12					
- contributii pentru bugetul asigurărilor pentru somaj	13	13					
- alte datorii sociale	14	14					
Obligații restante fata de bugetele fondurilor speciale și alte fonduri	15	15					
Obligații restante fata de alți creditori	16	16					
Impozite, contributii și taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17					
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)					
Impozite și taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18					
III. Numar mediu de salariati	Nr. rd.	31.12.2018			31.12.2019		
		A	B	1		2	
Numar mediu de salariati	20	19			18		21
Numarul efectiv de salariati existenti la sfârșitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20			18		25
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creațe restante					Nr. rd.	Sume (lei)	
A					B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:					22	21	
- redevanțe 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	904.771	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	36	35	3.546	
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	37	36	901.225	
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)	
		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	38	37	72.432	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, altii decat salariatii	39	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **) 		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019
		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	40	38		
- dupa surse de finantare (rd. 40+41)	41	39	0	0
- din fonduri publice	42	40		
- din fonduri private	43	41		
- dupa natura cheltuielilor (rd. 43+44)	44	42	0	0
- cheltuieli curente	45	43		
- cheltuieli de capital	46	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019
		B	1	2
Cheltuieli de inovare	47	45		
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019
		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	28.966.415	28.966.415
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	55	49	28.529.483	28.529.483
- acțiuni necotate emise de rezidenti	56	50		
- părți sociale emise de rezidenti	57	51	28.529.483	28.529.483
- actiuni si parti sociale emise de nerezidenti, din care:	58	52		
- detineri de cel putin 10%	59	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenti	60	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	61	54	436.932	436.932
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	62	55	436.932	436.932
- 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	6.374.174	6.630.309
- 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		0
- 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	1.126.080	901.225
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	68	60		
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	36.257	35.528
- creante in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	70	62	36.257	35.528
- creante fiscale in legatura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	71	63		
- subvenții de incasat(ct.445)	72	64		
- fonduri speciale - taxe și varșaminte asimilate (ct.447)	73	65		
- alte creante in legatura cu bugetul statului(ct.4482)	74	66		
Creanțele entității 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		
- 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		
- 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		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	85	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	86	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), (rd.79 la 82)	87	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	88	79		
- părți sociale emise de rezidenti	89	80		
- actiuni emise de nerezidenti	90	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	91	82		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	92	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	93	84		
- în lei (ct. 5311)	94	85		
- în valută (ct. 5314)	95	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	96	87		
- în lei (ct. 5121), din care:	97	88		
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	98	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	99	90		
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	100	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	101	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	102	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	103	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	104	95	38.903.092	32.629.849
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mica</u> de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	105	96		
- în lei	106	97		
- în valută	107	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare</u> sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	108	99	37.747.430	30.214.212
- în lei	109	100		

- în valută	110	101	37.747.430	30.214.212
Credite de la trezoreria statului și dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	111	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	112	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	113	104		
- în valută	114	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	115	106		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	116	107		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	117	108	817.111	1.764.163
- 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)	118	109		
- 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)	119	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	120	110	17.026	43.256
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)	121	111	321.525	608.218
- datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	122	112	1.207	0
- datorii fiscale în legătură cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	123	113	320.318	608.218
- fonduri speciale - taxe și versanțe asimilate (ct.447)	124	114		
- alte datorii în legătură cu bugetul statului (ct.4481)	125	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	126	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	127	117		
- cu scadență inițială mai mare de un an	128	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	129	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	130	119		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	131	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	132	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509) (rd. 123 la 127)	133	122		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatiii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)	134	123		
-alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	135	124		

- subvenții nereluate la venituri (din ct. 472)	136	125				
- versaminte de efectuat pentru imobilizari financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)	137	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct. 478)	138	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	139	128				
- către nerezidenți	140	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	141	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	142	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	143	130	12.067.640	12.067.640		
- acțiuni cotate 4)	144	131	12.067.640	12.067.640		
- acțiuni necotate 5)	145	132				
- părți sociale	146	133				
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	147	134				
Brevete și licente (din ct.205)	148	135				
IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019		
A	B		1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	149	136	984.301	1.253.730		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019		
A	B		1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	150	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	151	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	152	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019		
A	B		1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	153	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019		
A	B		Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	154	141	12.067.640	X	12.067.640	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	155	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	156	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	157	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	158	145				
- cu capital integral de stat	159	146				
- cu capital majoritar de stat	160	147				
- cu capital minoritar de stat	161	148				

- deținut de regii autonome	162	149				
- deținut de societăți cu capital privat	163	150	4.052.320	33,58	6.033.360	50,00
- deținut de persoane fizice	164	151	8.015.320	66,42	6.034.280	50,00
- deținut de alte entități	165	152				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2018		2019	
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:	166	153				
- către instituții publice centrale;	167	154				
- către instituții publice locale;	168	155				
- către alți acționari la care statul/unităile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	169	156				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2018		2019	
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	170	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	171	158				
- către instituții publice centrale	172	159				
- către instituții publice locale	173	160				
- către alți acționari la care statul/ unităile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	174	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	175	162				
- către instituții publice centrale	176	163				
- către instituții publice locale	177	164				
- către alți acționari la care statul/ unităile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	178	165				
XV. Dividende distribuite actionarilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2018		2019	
Dividende distribuite actionarilor în perioada de raportare din profitul reportat	179	165a (312)				
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2019			
- dividendele interimare repartizate 8)	180	165b (315)				
XVII. Creațe preluate prin cessionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2018		2019	

Creanțe preluate prin cessionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	181	166		
- creanțe preluate prin cessionare de la persoane juridice afiliate	182	167		
Creanțe preluate prin cessionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	183	168		
- creanțe preluate prin cessionare de la persoane juridice afiliate	184	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A	B		2018	2019
Venituri obținute din activități agricole	185	170		

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnatura _____

**Formular
VALIDAT**

INTOCMIT,

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul statului către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților 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 vîrstă 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 vîrstă, 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 modificările și completările 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 reclasificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

*****) Pentru creațele preluate prin cessionare 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 albă 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 unități ale administrației publice, inclusiv chirile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

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

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoane fizice și persoanele juridice, altele decât datorile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrise subvenții 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 inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

7) La secțiunea 'XII Capital social vârsat' la rd. 155 - 165 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrive procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vârsat înscris la rd. 154.

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. 166.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE
la data de 31.12.2019

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		3.899	X	8.053.582
Alte imobilizari	02				X	
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	03	234.918	4.443		X	239.361
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05	8.292.399	4.443	3.899	X	8.292.943
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	10.136.213	127.651	99.118		10.164.746
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	64.848		8.560		56.288
Investitii imobiliare	10					
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13					
Investitii imobiliare in curs de executie	14	109.813	3.845			113.658
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	114.856.416	131.496	107.678		114.880.234
III.Imobilizari financiare	17	37.957.590		3	X	37.957.587
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	161.106.405	135.939	111.580		161.130.764

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor 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 imobilizari	20	8.117.411	171.488		8.288.899
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	21				
TOTAL (rd.19+20+21)	22	8.117.411	171.488		8.288.899
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	23				
Constructii	24	9.263.561	1.328.624		10.592.185
Instalatii tehnice si masini	25	9.906.332	217.845	69.707	10.054.470
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	62.159	1.139	8.560	54.738
Investitii imobiliare	27				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	19.232.052	1.547.608	78.267	20.701.393
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	27.349.463	1.719.096	78.267	28.990.292

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					
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE -					
TOTAL (rd.35+45+46)	47				

Suma de control F40 : 1065950238 / 3396967643

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Semnatura _____

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

Situatia modificarilor capitalurilor proprii Lei

Indicator	Capital social lei	Reserve 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. 2019	12067640	58241232	2413528	10935477	19570737	-5518059	2576161	100286716
Inregistrat rezultat reportat						2942693	-2942693	0
Corectii pe seama rezult.reportat						-795		-795
Crestere(-)Diminuare in cursul anului		0		0				0
Rezultatul curent						0	5434271	5434271
Sold la 31.12. 2019	12067640	58241232	2413528	10935477	19570737	-2576161	5067739	105720192

Situatia fluxurilor de trezorerie 2019*Lei*

ACTIVITATEA DE EXPLOATARE		2018	2019
Profit brut		2,964,978	5,434,271
Eliminarea ven/chelt. Nemonetare			
Amortizari + deprecieri imob. / reevaluari/corectii		2,317,156	1,747,949
Eliminarea ven/chelt care aparțin activ.de investitii sau finantare			0
Venituri din dobanzi		-14,159	-3,029,172
Cheltuieli cu dobanzile		1,039,529	947,472
Cheltuieli cu imobilizarile cedate		0	658,987
Eliminarea efectelor contabilitatii de angajamente			
Variatia creantelor		-1,695,286	476,762
Variatia stocurilor		11,218	0
Variatia datorilor comerciale		583,276	2,096,034
Variatia datorilor catre stat		-388,817	289,213
Flux de trezorerie din exploatare		4,817,895	8,621,516
ACTIVITATEA DE INVESTITII		2018	2019
Achizitii de imobilizari necorporale		-1,277	-543
Achizitii de imobilizari corporale		0	0
Incasari din cedarea imobilizarilor corporale		0	
Dobanzi incasate		0	
Flux de trezorerie din activitatea de investitii		-1,277	-543
ACTIVITATEA DE FINANTARE		2018	2019
Variatia datorilor financiare		-3,111,305	-7,525,071
Dobanzi platite		-1,039,529	-947,472
Flux de numerar din activitatea de finantare		-4,150,834	-8,472,543
Total flux de numerar		665,784	148,430
Numerar la inceputul perioadei		774,469	1,440,253
Numerar la sfarsitul perioadei		1,440,253	1,588,683

NOTA 1 ACTIVE IMOBILIZATE

lei

Elemente de active	Valoarea bruta				Ajustari de valoare				Total sold bilantier la:	
	Sold la 01.01.2019	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2019	Sold la 01.01.2019	Deprec. înregistr. în cursul anului	Reduc. sau revaloriz.	Sold la 31.12.2019	01.01.2019	31.12.2019
	1	2	3	4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7	9=1-5	10=4-8
1. Cheltuieli de constituire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Concesiuni, brevete, licente	8057481	0	3900	8053581	7882493	171088	0	8053581	174988	0
3. Alte imob. necorp. – progr. informatică	234917	4445	0	239362	234917	401	0	235318	0	4044
TOTAL IMOB. NECOPOR.	8292398	4445	3900	8292943	8117410	171489	0	8288899	174988	4044
B. IMOBILIZARI CORPORALE										
1. Terenuri	52449368	0	0	52449368	0	0	0	0	52449368	52449368
2. Constructii	52096174	0	0	52096174	9052503	0	1539681	10592184	43043671	41503990
3. Instalații tehnice și mașini	10136213	127651	99118	10164746	10117390	217845	154925	10054470	18823	110276
4. Alte instalații, utilaje și mobilier	64848	0	8560	56288	62159	8560	1140	54739	2689	1549
5. Av. și imobilizări corporale în curs	109813	3845	0	113658	0	0	0	0	109813	113658
TOTAL IMOB. CORPORALE	114856416	131496	107678	114880234	19232052	226405	1695746	20701393	95624364	94178841
C. IMOBILIZARI FINANCIARE										
1. Acțiuni deținute la entitățile 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. Garanții furnizor	8176	0	3	8173	0	0	0	0	8176	8173
TOTAL IMOB. FINANCIARE	37957590	0	3	37957587	0	0	0	0	37957590	37957587
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	161106404	135941	111581	161130764	27349462	397894	1695746	28990292	133756942	132140472

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

Marca	Valoare ramasa la 01.01.2019	Cresteri	Amortizare in anul	Valoare ramasa la 31.12.2019
Cocor Spa Hotel	0	0	0	0
Club Vision	31,674	0	31,674	0
Cocor Department Store	131,217	0	131,217	0
GaleriaDesignerilor Romani	12,097	0	12,097	0
TOTAL brevete ,marci, alte drepturi	174,988	0	174,988	0
Alte imob. necorporale prog. informative	0	4,443	399	4,044
TOTAL IMOBILIZARI NECORPORALE	349,976	4,443	350,375	4,044

B. SITUATIA IMOBILIZARILOR CORPORALE : -Terenuri si amenajeri de terenuri in valoare de 52 449 368 lei sunt :

Nr. Crt.	Amplasare teren	Suprafata mp	Valoare la 01.01.2019	Valoare la 31.12.2019
1	Strl.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti	3049	47,219,021	47,219,021
2	BdUnirii nr 27, Bucuresti SUBSOL	51.04	713,743	713,743
3	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	33.54	469,023	469,023
4	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	5.6	78,311	78,311
7	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	3.23	45,168	45,168
8	BdUnirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	16.8	234,931	234,931
9	BdUnirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	888	1,626,759	1,626,759
10	Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	194	341,909	341,909
	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 1	90.87	0	0
11	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 2	166.13	304,571	304,571
12	Splaiul Independentei nr.2 M.	609	1,117,042	1,117,042
13	Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	82.97	298,890	298,890
	Total	5190.18	52,449,368	52,449,368

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

Denumire constructie	Durata nr.luni		Valoare la 01.01.2019	Valoare la 31.12.2019	Amortiz. cumulata la 01.01.2019	Amortizare din cursul anului	Amortizare cumulata 31.12.2019	Val. neta la 31.12.2019
	de amorti	ramasa						
A	1	2	3	4	5		7	8
COMPL.COMER.COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	457	385	46,753,225	46,753,225	7,274,391	1,381,825	8,656,216	38,097,009
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	220	148	1,674,166	1,674,166	519,041	49,423	568,464	1,105,702
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	220	148	506,794	506,794	157,014	14,979	171,993	334,801
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	220	148	84,543	84,543	26,193	2,498	28,691	55,852
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	220	148	49,213	49,213	15,245	1,455	16,700	32,513
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	220	148	253,777	253,777	78,625	7,501	86,126	167,651
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	220	148	732,270	732,270	227,066	21,642	248,708	483,562
CONSTR.SP. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	220	148	379,239	379,239	117,447	11,209	128,656	250,583
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	220	148	1,146,768	1,146,768	355,593	33,893	389,486	757,282
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 PARTER Lot 2	220	148	312,783	312,783	135,344	9,244	144,588	168,195
CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	13	203,396	203,396	146,544	6,012	152,556	50,840
Total:			52,096,174	52,096,174	9,052,503	1,539,681	10,592,184	41,503,990

-Instalatii ,echipamente tehnologice si mijl.de transport

Denumirea instalatiei si a mijl. de transport	Valoare la 01.01.2019	Valoare la 31.12.2019	Amortizare cumulata la 31.12.2019	Val. neta la 31.12..2019
Echipamente tehnologice	9701706	9701706	9701706	0
Aparate inst.de masura si control	214114	217212	217212	0
Instalatii si mijl.de transport	220392	245827	135552	110275
Total instalatii si mijl.transport	10136212	10164745	10054470	110275
Mobilier si aparate de birou	64848	56288	54738	1550
Total	10201060	10221033	10109208	111825

C SITUATIA IMOBILIZARILOR FINANCIARE ESTE :

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

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) 8 174 lei.

Nr. crt	Denumire firma	Nr. de actiuni	Val. Nominala lei	Valoare de detinere lei	Obs.
1	COCOR TURISM S.A.	5,845,403	0.1	584,540	69,1078 % din capital
2	COMTURIST S.A.	118,127	2.5	295,318	69,8232 % din capital
	TOTAL:			8.982.998,98	

TOTAL IMOBILIZARI FINANCIARE 37 957 587 LEI.

Activele imobilizate in valoare neta se prezinta astfel :

Denumire imobilizare	Valoare neta la 01.01.2019 lei	Amortiz.din cursul anului	Valoare neta la 31.12.2019 lei
IMOBILIZARI NECORPORALE	174,988	170,944	4,044
TERENURI	52,449,368	0	52,449,368
CONSTRUCTII	42,832,613	1,324,540	41,508,073
Instalatii tehnice si masini	229,881	117,138	112,743
Alte instalatii si mobilier	2,689	0	2,689
IMOBILIZARI CORPORALE IN CURS	109,813	3845	105,968
IMOBILIZARI FINANCIARE	37,957,590	3	37,957,587
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	133,756,942	27,349,463	132,140,472

NOTA 2. PROVIZIOANE

In cursul anului 2019 societatea nu a inregistrat provizioane .

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

Societatea a inregistrat in exercitiul financiar 2019 un profit brut in valoare de 6 437 434 lei si are inregistrata o pierdere neta reportata de 2 942 693 lei.

Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor ca profitul net realizat in anul 2019 , in valoare de 5 434 271 lei sa aiba ca destinatie acoperirea pierderii reportate din anii precedenti iar diferența de 2 491 578 sa ramana ca profit nerepartizat .

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Societatea comerciala COCOR S.A, a inregistrat in cursul anului 2019 un profit din exploatare de 4 746 781 lei . Analiza rezultatului din exploatare aferent anilor 2015 - 2019 se prezinta astfel :

Indicatorul	An 2015	An 2016	An 2017	An 2018	An 2019
A.	1	2	3	4	5
Cifra de afaceri	12,858,795	12,286,831	11,472,407	12,603,156	14,093,714
Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	7,484,694	7,225,843	8,875,122	7,471,453	8,080,543
Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	5,374,101	5,060,988	2,597,285	5,131,703	6,013,171
Cheltuieli de desfacere	266,839	162,468	268,357	128,839	31,981
Cheltuieli generale de administratie	690,656	709,546	710,771	980,562	1,253,730
Alte venituri din exploatare	87,485	63,271	9,624,479	36,035	19,321
Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)	4,504,091	4,252,245	11,242,636	4,058,337	4,746,781

NOTA 5. SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR :**A. Situatia creantelor la 31.12.2019 :**

Denumire creante	Sold lei la :		Vechime creanta	
	01.01.2019	31.12.2019	< an	> an
Clienti	6,335,803	6,623,197	5,721,972	901225
Ajustari clienti incerti	-1,126,081	-901,225	-901,225	0
Creanti cu personalul	1,981	7	7	
Creante din asig.sociale	15,692	9,688	0	9,688
Creante din fondul de somaj	1,253	0	0	
Debitori diversi	10,153	17,423	9,270	8153
Ajustari debitori diversi	-8,153	-8,153	-8,153	
Avansuri furnizori	38,371	4,844	4,844	
Total	5,269,019	5,745,781	4,826,715	919,066

B. Situația datorilor la 31.12.2019, comparativ cu 01.01.2019

Datorii	Sold la data :		Termen de exigibilitate		
	01.01.2019	31.12.2019	Sub 1 an	1 - 5 ani	peste 5 ani
Credit BCR Sector 3	37,747,430				
Credit OTP Bank	0	30,214,212		15,792,000	14,422,212
Dobanzi aferente creditelor	0	0	0	0	0
Sume datorate instit. de credit	37,747,430	30,214,212	0	16,785,555	13,428,657
Fumizori	423,534	1,512,529	1,512,529		0
Fumizori facturi nesosite	188,019	247,261	247,261		0
Datorii comerciale	611,553	1,759,790	1,759,790	0	0
Alte imprumuturi si dat.asimilate	449,356	457,504	457,504		0
Clienti creditori ct.419	205,559	2,932	2,932		0
Creditori diversi	73,223	20,010	20,010	0	0
TVA de plata	166,951	104,006	104,006		0
Datorii cu salariile	17,026	58,575	58,575		0
Datorii cu contributiile salariale	1,207	1,662	1,662	0	0
Datorii cu impozitul pe salarii	4,212	5,732	5,732		0
Impozit cladiri si terenuri	15,484	15,420	15,420		0
Impozit pe profit	133,670	484,372	484,372		0
TOTAL rd.13 +rd.16 din F10 bilant	39,425,671	33,124,215	2,910,003	16,785,555	13,428,657

NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE**6.1. Bazele prezentarii:**

Legea contabilitatii 82/1991 modificata de Legea 163/2018

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

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

In conformitate cu prevederile OMFP 470/2018 Entitățile care, la data bilanțului nu se incadreaza in categoria microentitatilor și care nu depășesc limitele a cel puțin două dintre următoarele trei criteriu - 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 si intocmesc Situatii financiare anuale care cuprind ::

- 1.bilanțul contabil,
- 2.contul de profit si pierdere,
- 3.note explicative la situațiile financiare anuale si optional
situatia modificarilor capitalului propriu,
situatia fluxurilor de rezerve .

S.C. COCOR S.A. se incadreaza in aceasta categorie indeplinind doua din cele trei criteriu respective cifra de afaceri < 35 000 000 lei si nr.de personal <50).

Aceste situatii au fost intocmite pe baza inregistrarilor contabili efectuate in conformitate cu OMFP 1802/2014 si prevederile Legii contabilitatii nr. 82/1991.

Moneda functionala pentru inregistrarile contabile este leul romanesc.

Intocmirea situatiilor financiare necesita ca managementul sa elaboreze estimari si ipoteze ce afecteaza sumele raportate ca active si datorii, angajamentele in favoarea societatii si cele facute de catre societate la data intocmirii situatiilor financiare, precum si sumele raportate ca venituri si cheltuieli pentru perioada de raportare.

Estimarile sunt revizuite periodic si, pe masura ce devin necesare unele ajustari, acestea au impact asupra rezultatului din perioada in care devin cunoscute.

6.2. Bazele contabilității și a raportarilor contabili

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

- Principiul continuității activității;
- Principiul permanenței metodelor;
- Principiul prudentiei;
- 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 semnificativitate.

Inregistrările contabile care stau la baza întocmirii situațiilor financiare sunt exprimate în moneda națională (RON) și au la baza principiul costului istoric (cu excepția terenurilor și a clădirilor care sunt reevaluăte 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 prezumtii administratorul analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Societatea a realizat un profit brut în valoare de 5 434 271 lei în cursul exercitiului finanțier încheiat la 31.12.2019 iar pierderea reportată din anii precedenți este de 2 942 693 lei.

Având în vedere informațiile prezentate în Notele explicative 6 Titlul "Managementul riscului finanțier", 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 OTP Bank.

6.4. Imobilizările necorporale

Un activ necorporal este un activ nemonetar, identificabil, fără suport material și detinut 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, marcile 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 informative 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 neterminante până la sfârșitul perioadei, evaluate la costul de producție sau costul de achiziție, după caz.

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

Un element necorporal raportat drept cheltuială 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 atunci când nici un beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

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

6.5. Imobilizările corporale

Imobilizările corporale reprezintă active care:

- sunt detinute 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;

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

Imobilizările corporale cuprind: terenuri și construcții; instalatii tehnice și mașini ; alte instalatii, utilaje și mobilier ; avansuri și imobilizări corporale în curs de execuție.

Imobilizările corporale detinute în baza unui contract de leasing se evidențiază în contabilitate în funcție de natura contractului de leasing, stabilită potrivit legii, cu respectarea principiului prevalenței economicului asupra juridicului.

În cadrul imobilizărilor corporale sunt evidențiate în mod distinct imobilizările corporale în curs de execuție.

Imobilizările corporale recunoscute ca active sunt evaluate la costul de achiziție.

Toate imobilizările corporale, cu excepția terenurilor sunt amortizate conform duratălor de utilizare economică care se situează în intervalul stabilit prin H.G. nr. 2.139/2004 și corespund duratei fiscale.

Entitatea amortizează imobilizările corporale utilizând regimul de amortizare liniară.

Investiția în curs se amortizează începând cu momentul punerii în funcțiune.

Costul reparatiilor efectuate la imobilizările corporale, în scopul asigurării utilizării continue a acestora, este recunoscut ca o cheltuială în perioada în care este efectuată. Cheltuielile ulterioare aferente unei imobilizări corporale sunt recunoscute, de regulă, drept cheltuieli în perioada în care au fost efectuate.

Sunt recunoscute ca o componentă a activului investițiile efectuate la imobilizările corporale, sub forma cheltuielilor ulterioare. Acestea au ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora și conduc la obținerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial. Obținerea de beneficii se realizează fie direct prin creșterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de întreținere și funcționare.

O imobilizare corporală se prezintă în bilanț la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate de valoare.

Entitatea procedează la reevaluarea imobilizărilor corporale, (în un interval de 3 ani) grupa terenuri și clădiri, existente la sfârșitul exercitiului finanțier,fara a reflecta în contabilitate a rezultatului acestora .Cresterea de valoare rezultată ca surplus de reevaluare, a fost înregistrată până la sfârșitul anului 2013 în componenta capitalurilor proprii.

Societatea transferă surplusul din reevaluare inclus în capitalurile proprii direct în rezerve, atunci când surplusul este realizat Intregul surplus poate fi realizat prin casarea sau vânzarea activului.

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

Societatea a efectuat reevaluarii în baza H.G. 534/1994 la septembrie 2005, în baza H.G. 1553/2003 la 31.12.2003, la 31.12.2005 pentru toate imobilizările corporale detinute și la 31.12.2008, 31.12.2011 , 31.12.2013 pentru grupa terenuri și clădiri. Iar evaluările efectuate în 2016 și 2019 care nu au fost operate în contabilitate au fost transmise către Direcțiile de taxe și impozite locale pe raza carora se află imobilizările respective .

6.6. Imobilizările corporale în curs de execuție reprezintă investițiile neterminate efectuate în regie proprie sau în antrepriza. Acestea se evaluatează la costul de producție sau costul de achiziție, după caz. Imobilizările corporale în curs de execuție se trăc în categoria imobilizărilor finalizate după receptia, darea în folosință sau punerea în funcțiune a acestora, după caz.

Costul unei imobilizări corporale construite în regie proprie este determinat folosind aceleasi principii ca și pentru un activ achiziționat. Orice profiuri interne sunt eliminate din calculul costului aceluia activ. În mod similar, cheltuiala reprezentând rebuturi, manopera sau alte resurse peste limitele acceptate ca fiind normale, precum și pierderile care au apărut în cursul construcției în regie proprie a activului nu sunt incluse în costul activului.

6.7. Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile detinute la entitățile afiliate, imprumuturile acordate entităților afiliate, interesele de participare, imprumuturile acordate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare, alte investiții detinute ca imobilizări, alte imprumuturi.

În conturile de creante reprezentând imprumuturi acordate se înregistrează sumele acordate terților în baza unor contracte pentru care entitatea percepe dobânzi, potrivit legii.

La alte imprumuturi acordate se cuprind garanțiile, depozitele și cautiunile depuse de entitate la terți.

Pentru creantele imobilizate, cu scadenta mai mare de un an, în Bilanț, la poziția Imobilizări financiare, este prezentată numai partea cu scadenta mai mare de 12 luni, diferența urmând să fie reflectată la creante.

Imobilizările financiare recunoscute ca activ se evaluatează la costul de achiziție sau valoarea determinată prin contractul de dobândire a acestora.

Imobilizările financiare se prezintă în Bilanț la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare.

6.8. Costurile indatorării

Costurile indatorării sunt cheltuieli ale perioadei și se înregistrează atunci când apar.

Societatea clasifică imprumuturile sale ca fiind pe termen mediu, lung sau scurt, în funcție de termenul de rambursare menționat în contractele de credit.

6.9. Contractele de leasing

Societatea prezintă activele luate în leasing finanțiar ca o datorie prezentată la valoarea netă a investiției în leasing.

Recunoașterea cheltuielilor financiare cu dobândă și diferența de curs se face direct în contul de profit și pierdere.

Datoria cu principalul din contractele de leasing finanțier este reevaluată la sfârșitul exercitiului finanțier la cursul B.N.R.

Dobanda neajunsă la scadenta, aferentă contractelor de leasing încheiate în calitate de utilizator, este reflectată în conturile din afara bilanțului.

6.10. Stocuri

Stocurile sunt active circulante :

- detinute pentru a fi vandute pe parcursul desfasurarii normale a activitatii ;
- detinute pentru a fi folosite in productie in vederea realizarii produselor finite destinate vanzarii ;
- materii prime, materiale si alte consumabile care urmeaza sa fie folosite in procesul de productie sau pentru prestarea de servicii.

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

Activele de natura stocurilor nu sunt reflectate in bilant la o valoare mai mare decat valoarea care se poate obtine prin utilizarea sau vanzarea lor. In acest scop, valoarea stocurilor se diminueaza pana la valoarea realizabila neta, prin reflectarea unei ajustari pentru depreciere.

Conform Reglementarilor contabile aprobatе prin O.M.F.P. nr. 1802/2014, prin valoare realizabila neta se intlege pretul de vanzare estimat care ar putea fi obtinut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, minus costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci cand este cazul, si costurile estimate necesare vanzarii.

6.11. Creantele comerciale

Creantele sunt prezentate in bilant la valoarea istorica. Pentru creantele incerte sunt constituite provizioane integral.

Pierderea finala poate varia fata de ce se estimeaza ca provizion. In lipsa unor informatii credibile privitoare la situatia financiara a clientilor si datorita lipsei de mecanisme legale de colectare a creantelor de la clienti, estimarea pierderilor posibile devine incerta.

6.12. Investitii pe termen scurt

Titurile pe termen scurt (actiuni si alte investitii financiare) admise la tranzactionare pe o piata reglementata se evaluateaza la valoarea de cotatie din ultima zi de tranzactionare, iar cele nefranzionate la costul istoric mai putin eventualele ajustari pentru pierdere de valoare.

Conform O.M.F.P. nr. 1802/2014 depozitele pe termen scurt se incadreaza in investitii pe termen scurt.

6.13. Subventii

SC COCOR SA nu a beneficiat de subventii pentru investitii sau pentru activitatea curenta.

6.14. Numerar si asimilate

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar si disponibilul in conturi la banci. Conturile la banci in devize sunt prezentate in lei, conversia fiind realizata la cursul de schimb valabil la data raportarii.

Operatiunile de vanzare-cumparare de valuta se inregistreaza in contabilitate la cursul utilizat de banca comerciala la care se efectueaza licititia cu valuta, fara ca acestea sa genereze in contabilitate diferente de curs valutar.

6.15. Conversii valutare

Tranzactiile realizate in valuta sunt transformate in lei la o rata de schimb valabila la data tranzactiei. Activele si pasivele exprimate in valuta lunar si la data intocmirii bilantului sunt transformate in lei utilizand ratele de schimb valabile la sfarsitul perioadei. Castigurile sau pierderile rezultante din aceste conversii valutare sunt incluse in contul de profit si pierdere.

Cursurile de schimb, comunicate de B.N.R. la sfarsitul exercitului financiar, au fost:

Valuta	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
EUR	4.5245	4.5411	4.6597	4.6639	4.7793
USD	4.1477	4.3033	3.8915	4.0736	4.2608

6.16. Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor

Veniturile si cheltuielile sunt recunoscute potrivit contabilitatii de angajamente.

6.17. Active si datorii contingente (angajamente)

Datorile angajate nu sunt recunoscute in situatiile financiare. Ele sunt prezentate in note, cu exceptia situatiilor in care posibilitatea unei iesiri de resurse care cuprinde beneficii economice este indepartata.

Activele angajate nu sunt de asemenea recunoscute in situatiile financiare atasate, dar sunt prezentate daca o intrare de beneficii economice este probabila.

6.18. Provizioane

Provizioanele nu depasesc, din punct de vedere valoric, sumele care sunt necesare stingerii obligatiei curente la data bilantului.

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incerta.

Un provizion este recunoascut numai in momentul in care:

- o entitate are o obligatie curenta generata de un eveniment anterior;
- este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia respectiva; si
- poate fi realizata o estimare credibila a valorii obligatiei.

Daca aceste conditii nu sunt indeplinite, nu se recunoaste un provizion.

Provizionul pentru impozite se constituie pentru sumele viitoare de plata datorate bugetului de stat, in conditiile in care sumele respective nu apar reflectate ca datorie in relatia cu statul.

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

Provizioanele pentru impozite se revizuiesc la sfarsitul anului.

Rationamentul privind sumele ce urmeaza a fi transferate asupra veniturilor din reluarea provizioanelor, in fiecare perioada, se face aplicand criteriile de recunoastere si evaluare ale provizioanelor, prevazute de reglementarile contabile.

6.19. Evenimente ulterioare datei bilantului

Evenimentele ulterioare datei bilantului sunt acele evenimente, favorabile sau nefavorabile, care au loc intre data bilantului si data la care situațiile financiare anuale sunt autorizate pentru publicare.

Evenimentele ulterioare datei bilantului care furnizeaza informatii suplimentare in legatura cu pozitia societatii la data bilantului (evenimente care necesita ajustari) sunt reflectate in situațiile financiare. Evenimentele ulterioare datei bilantului care nu necesita ajustari sunt evidențiate in note, in cazul in care sunt semnificative.

6.20. Relatiile cu entitatatile afiliate

Un partener de afaceri este considerat parte afiliata atunci cand prin participarea la capital, drepturi contractuale sau grad de rudenie poate controla, direct sau indirect sau poate influenta semnificativ activitatea Societatii.

De asemenea, in categoria partilor afiliate se includ si persoane fizice care sunt actionari principali, fac parte din conducere sau sunt membri ai Consiliului de administratie sau ai familiilor angajatilor societatii.

Daca exista tranzactii intre entitati afiliate, acestea se prezinta intr-o Nota explicativa, care cuprinde : natura relatiei, tipul tranzactiei, valoarea tranzactiei.

6.21. Beneficiile angajatilor

Beneficii pe termen scurt:

Beneficiile pe termen scurt ale angajatilor includ salarii si contributii pentru asigurari si protectie sociala. Beneficiile pe termen scurt ale salariatilor sunt recunoscute ca si cheltuiala pe masura prestarii serviciilor.

Beneficii post-angajare:

Atat societatea, cat si angajatii sai sunt obligati prin lege sa contribuie la constituirea diverselor fonduri pentru asigurari si protectie sociala (fonduri de pensii, asigurari de sanatate, protectie a somerilor). Angajatorul nu are obligatia sa plateasca beneficii ulterioare salariatilor, singura obligatie fiind plata contributiilor datorate la termen. Aceste contributii catre bugetele asigurarilor sociale se inregistreaza in contul de profit si pierdere pentru perioada aferenta.

6.22. Rezultatul de actiune

Rezultatul pe actiune prezentat in contul de profit este determinat ca raport intre profitul net si media ponderata a numarului de actiuni echivalente in anul respectiv.

Pentru anul 2019 rezultatul brut pe actiune a fost de $5\,434\,271 : 301\,691 = 18,01$ lei pe actiune.

6.23. Managementul riscului financiar

Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca societatea sa nu poata executa obligatia asumata prin contract. Indicatorii economici specifici au valori care arata ca societatea se confrunta cu un risc minor de nerambursare a creditelor contractate.

In exercitiul financiar 2019, Societatea si-a asigurat lichiditatea din surse proprii generate de activitatea curenta. Societatea are angajat un pachet de credite care la sfarsitul anului avea valoarea de **6 321 890,68 EUR** la OTP Bank (Nota 13)

Riscul valutar

Riscul valutar este riscul fluctuarii incasarilor datorita fluctuatiei cursului valutar. Ca urmare a agravarii conditiilor de piata si a instabilitatii economice societatea incheie contractele pentru magazinul Cocor cat si pentru celealte spatii comerciale in euro. Datorita incheierii viitoarelor contracte in euro, 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 pachetului de credite la sfarsitul fiecarei luni si recunoasterea 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 ale dobanzii. Creditele contractate au o dobanda variabila de EURIBOR 6M plus o marja procentuala pe an.

Gradul de indatorare al Societatii la 31.12.2019 calculat ca raport intre capitalul imprumutat si capitalul propriu a fost de 31.33 % in scadere fata de 2018 cind a fost de 39.31 % . (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 o garantie de buna executare care reprezinta echivalentul a doua chirii lunare plus TVA. Inainte de inchiderea contractelor, Societatea verifica bonitatea clientilor.

Societatea nu a avut probleme de lichiditate, in cursul anului 2019.

(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 tip spa, spatii pentru alimentatie publica si hipermarketuri, concentrate in centre comerciale complexe

NOTA 7. ACTIUNI SI OBLIGATIUNI

a) Actiuni

La data de 31.12.2019, capitalul social subscris si versat al SC COCOR SA este de 12.067.640 lei, echivalent a 2 524 981 eur la cursul din 31.12.2019 de 4.7793 lei/eur.

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

Structura actionariatului S.C. COCOR S.A. la 31.12.2019 este:

Denumire actionar	Nr.actiuni	Procent
Alti actionari / others	111,418	36.93
URSAN LIVIU	44,747	14.83
STOICA DANIEL	44,221	14.66
BROADHURST INVESTMENTS LIMITED loc. NICOSIA CYP	40,188	13.32
S.I.F. TRANSILVANIA loc. BRASOV jud. BRASOV	30,911	10.25
S.I.F. MUNTENIA loc. BUCURESTI jud. SECTOR 4	30,206	10.01
TOTAL	301,691	100.00

b) Obligatiuni

De la infiintare si pana la data de 31.12.2019, Societatea nu a emis obligatiuni.

NOTA 8. INFORMATII PRIVIND SALARIATII, ADMINISTRATORII SI DIRECTORII

Indicatori privind salariati	Exercitiul financial	
	31.12.2018	31.12.2019
Numarul salariati pe categorii:		
- conducere	4	4
- personal administrativ	15	22
Total	19	26
Salarii brute aferente exercitiului	653246	769061
Cheltuieli cu tichetele de masa	34095	76632
Subtotal cheltuieli salariale	687341	845693
Cheltuieli cu asigurarile sociale	35838	39975
Total cheltuieli cu personalul	723179	885668

In perioada 01.01.2019 - 31.12.2019 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 ;
- Buica Nicusor Marian – administrator ;
- SC Quality Concept Management SRL prin reprezentant Balan Constantin membru comitet audit ;
- Moise Catalin Teodor Membru in comitetul de audit .

Presedintele Consiliului de administratie al societatii este S.C. Popescu Management S.R.L. prin reprezentant permanent dl Pricopie Cristian 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/luna + TVA..

Suplimentar, membrii Comitetului de Directie au primit o indemnizatia 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 2019 cheltuielile cu administratorii societatii sunt :

Societatea de administrare	Cod fiscal	Nume prenume administrator	Cheltuiala pe an lei
TURNOVER ABC SRL *	RO6640017	Besliu Aurel	458,018
POPESCU MANAGEMENT SRL**	RO26443753	Pricopie Cristian Claudiu	726,183
QUALITY CONCEPT MANAGEMENT SRL	RO26806298	Balan Constantin	13,585
		Buica Nicusor Marian	2820
		Moise CatalinTeodor	10,020
Total			1,210,626

Observatii :* In cheltuiala este cuprinsa si prima de 62 533 Eur ; **In cheltuiala este cuprinsa si prima de 80 000 Eur

NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO - FINANCIARI

Nr crt.	Denumire indicator	Formula de calcul al indicatorului	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
1	Indicatori de lichiditate					
	Lichiditate curenta	Active circulante / Datorii curente	0.12	4.67	4.07	2.57
	Lichiditatea imediata – testul acid	(Active circulante -Stocuri) / Datorii curente	0.12	4.61	4.07	2.56
2	Indicatori de risc					
	Gradul de indatorare (%)	Capital imprumutat / Capital angajat * 100	58.59	41.74	39	31.33
	Rata de acoperire a dobanzilor	Profit inaintea platii dob.si imp.pe profit / Cheltuieli cu dobanda	2.13	5.65	3.9	7.79
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	138.66	110.31	163.31	167.81
	Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori / Achizitii de bunuri si servicii*365	24.07	24.78	28.07	50.60
	Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0.09	0.08	0.09	0.11
	Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total activ	0.14	0.12	0.13	0.13
4	Indicatori de profitabilitate					
	Rentabilitatea capitalului angajat	Profitul inaintea platii dob.si imp.pe profit / Capital	0.05	0.1	0.04	0.61
	Marja bruta din vanzari (%)	Profitul brut din vanzari / Cifra de afaceri *100	19.09	68.47	32.2	45.68

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 la Registrul Comertului cu nr J40/8281/1991, avand cod unic de inregistrare RO 327763.

Sediu 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 lansată de Bursa de Valori București ce ar urma să ajungă la o capitalizare bursieră de 700-800 milioane dolari după ce aproximativ 300-350 firme de pe Nasdaq s-au mutat pe sistemul alternativ de tranzacționare .Evidenta actiunilor si actionarilor este tinuta in conditiile legii de SC Depozitarul 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 2019 societatea a inregistrat o cifra de afaceri de **12 603 156 lei** provenind din:

Denumire indicator	Exercitiul financial				
	2015	2016	2017	2018	2019
Venituri din chirii	7,650,438	7,310,105	7,583,671	7,750,511	7,842,246
Venituri din parcare si alte servicii	2,096,167	1,760,190	1,694,603	1,887,122	2,041,286
Venituri din vanzarea marfurilor	7,078	100,996	30,103	0	585,793
Venituri din reclama	3,105,112	3,115,540	2,164,030	2,965,523	3,624,389
Cifra de afaceri	12,858,795	12,286,831	11,472,407	12,603,156	14,093,714

Informații cu privire la calculul impozitului pe profit :

Denumire indicator	Realizat in anul:			
	2016	2017	2018	2019
1. Profitul / Pierdere brut(a)	2,276,841	8,066,390	2,964,978	6,437,434
Elemente similare veniturilor	0	0	-35,000	0
Ch.din pierderi din creante si deb.div.(654)	0	149,098	135,293	46,565
Venituri din ajust.depreciere activ. (7814)	1,681,844	-164,607	-326,584	-245,189
Amortizarea fiscală	2,832,731	2,748,207	2,317,156	1,738,867
-Amortizarea contabilă	2,760,044	2,748,207	2,317,156	1,747,949
Amenzi si penalitati catre stat	712	65	506	1,165
Cheft.protocol >2%din profit+ch.protocol	20,276	0	0	0
Ch.transport 50%	4,702	12,138	10,874	20,709
Ch.cu ajustari pierderi din creante (6814)	942,260	793,981	0	0
Sponsorizari/mecenat cf.legii	49,000	57,200	60,000	0
Alte cheltuieli nedeductibile	8,360	17,828	7	0
4. Profit impozabil	1,547,620	8,932,093	2,810,074	6,269,766
5. Pierdere fiscală din anii precedenți	0	0	0	0
6. Impozit pe profit 16% (0.16x 4)	247,619	1,429,135	449,612	1,003,163
7. Sponsorizari in limita legală(5 la mie din c.af,20%imp.pr.)	49,000	57,200	60,000	69,928
8. Impozit pe profit curent (6-7)	198,619	1,371,935	389,612	933,235
9. Achitat in cursul anului	77,915	1,306,403	255,942	448,863
10. Rest de achitat (8-9)	120,704	65,532	133,670	484,372

Conversii valutare

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

Venituri si cheltuieli extraordinare

Societatea nu a inregistrat in anul 2019 venituri sau cheltuieli extraordinare.

Contracte de leasing

Detalii privind contractele de leasing finanțier sunt prezentate în Nota explicativa 12.

Onorarile platite auditorilor

Auditarea situațiilor financiare individuale la 31.12.2019 se face în baza Contractului 3720/2013 care a fost prelungit cu Actul aditional 4/2019 și a fost asigurată de către S.C. MID CONSULTING S.R.L. cu sediul în BUCURESTI, Str. Vasile Lucaciu nr. 10, sect.3, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/29583/1992 având cod de înregistrare fiscală RO3146427, membru activ al Camerei Auditorilor Finanțieri din România. Valoarea anuală a contractului este de 1680 euro plus TVA.

NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

Fluxurile de numerar și echivalentele de numerar cuprind urmatoarele elemente:

Disponibilitati banesti	Casa si conturile la banci				
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
CASA	22,122	36,185	45,652	44,913	58,251
BANCI din care in :	3,077,586	2,645,133	728,817	1,395,340	1,530,432
conturi in LEI	3,019,838	2,458,912	627,411	1,278,406	508,698
conturi in EURO	57,748	186,221	101,406	116,934	1,021,734
TOTAL IN CASA SI IN BANCI LEI	3,099,708	2,681,318	774,469	1,440,253	1,588,683

NOTA 12. CONTRACTE DE LEASING FINANCIAR

În anul 2018 nu s-au derulat contracte de leasing finanțier.

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

În data de 09.09.2019 Cocor SA a încheiat Contractul nr. C10002019023471 cu OTP Bank Romania S.A. prin care se deschide un credit de investiții în valoare de 6 700 000 eur pentru refinanțarea parțială a soldului creditului acordat de BCR SA., CREDIT CARE A FOST FOLOSIT PENTRU MODERNIZAREA SI CONSOLIDAREA IMOBILULUI Cocor Shopping Center conform Contractului de credit nr.235/28.06.2013 și a Contractului de novata din 28.06.2013.

In urma operatiei de refinantare prin negocierea realizata de administratorii societatii cu conducerea B.C.R. s-a optimut o reducere a datoriei existente in sold la data rambursarii cu valoare de 3 009 165 lei (743 907 eur)- valoare care a fost trecuta in bilant la capitolul venituri financiare .

Contractul de refinantare cu OTP Bank s-a încheiat în urmatoarele condiții:

- dobanda anuală este 3.5% plus EURIBOR la 3 luni IN PLATA LA DATA DE 5 ALE FIECAREI LUNI ;
- 5% peste rata dobânzii de mai sus aplicat asupra sumelor neplatite la scadenta;
- 1% peste dobanda anuală aplicat soldului creditului în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contract;
- comision de acordare de 0.25% aplicat soldului creditului ;
- comision de administrare anual de 0.5% aplicat soldului creditului ;
- comision de rambursare anticipata de 3% dacă rambursarea nu se face din surse proprii ;
- comision de penalizare de 2% pentru neîndeplinirea condițiilor de rulaj (minim 10 000 000 ron -100% cifra din afaceri).

Durata contractului este pana in 09.08.2029.

Garantii : -ipoteca mobiliara pe incasarile din inchirierea spatiilor apartinand societatii ;

-ipoteca mobiliara asupra tuturor creantelor societatii;

-ipoteca pe toate bunurile imobiliare ale societatii.

Alte conditii: -toate operațiunile bancare se vor face prin OTP Bank;

- orice plată către actionari se va face cu acordul expres al OTP Bank ;
- să nu se schimbe structura actionariatului ;
- să se facă informările lunare cerute de banca ;
- etc..

NOTA 14. CONTRACT DE CREDIT DE LA INSTITUTIE FINANCIAR NEBANCARA
 In 2017 Societatea nu a derulat operatiuni cu institutii nebancare.

NOTA 15. SITUATIA REZERVELOR DIN REEVALUARE

Evolutia rezervelor din reevaluare in cursul anului 2019 nu au avut miscari astfel:

Rezerve din reevaluare	Sold la 31.12.2012	Descresteri in per.2013-2018	Sold la 31.12.2018	Sold la 31.12.2019
1.Rezerve din reeval.terenurilor	52,729,639	-524,426	52,205,213	52,205,213
2.Rezerve din reeval.cladirilor	7,790,481	-2,332,706	5,457,775	5,457,775
3.Rezerve din reeval.echipamentelor	631,529	-53,285	578,244	578,244
4.Rezerve din reeval.mobilierului	6,960	-6,960	0	0
TOTAL	61,158,609	-2,917,377	58,241,232	58,241,232

NOTA 16. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT

Societatea detinea, la 31.12.2019 actiuni cotate tranzactionate pe o piata reglementata din Romania, in suma de 126 958,98 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 (-)
			01.01.2019	31.12.2019	01.01.2019	31.12.2019	
1	2	3	4	5	6	7	8
Unirea	SCDM	380	37.80	58.00	14,364.00	22,040.00	7,676.00
Bucur Obor	BUCU	201	12.30	14.50	2,472.30	2,914.50	442.20
Semrom Oltenia	SEOL	159,382	0.61	0.64	97,223.02	102,004.48	4,781.46
Total		x	x	x	114,059.32	126,958.98	12,899.66

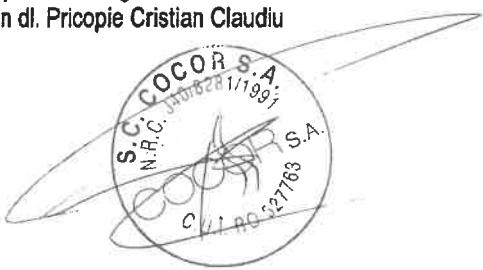
NOTA 17. RELATII COMERCIALE CU PARTI AFILIATE

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

Nr. crt.	Denumire parte afiliata	Creanta/ Datorie	Natura tranzactiei	Sold la 01.01.2019	Volumul tranzactiilor desfasurate in 2019	Sold la 31.12.2019
1	COCOR TURISM SA	CREANTA	Contract de imprumut	2,694,830.00	0	2,694,830.00
		CREANTA	Participare la majorare capital social neinregistrata la Registrul Comertului	25,834,653.00	0	25,834,653.00
		CREANTA	Dobanda	436,932.00	0	436,932.00
		CREANTA	Suma inscrisa la masa credala	13,829.73	0	13,829.73
		DATORIE	Cumparari diverse-furnizor	747.18	0.00	747.18
		CREANTA	Cumparari diverse-client	0	0.00	0
2	COMTURIST SA	CREANTA	Inchiriere spatiu + utilitati	0.00	48,992.77	0
		DATORIE	Garantie contract inchiriere magazin	12,659.00	0	12,659.00
		CREANTA	Garantie contract inchiriere depozit	5,600.00	0	5,600.00
		DATORIE	Chirie inchiriere spatiu	33,651.86	19,448.88	0.00

ADMINISTRATOR,
Popescu Management SRL
prin dl. Pricopie Cristian Claudiu

INTOCMIT,
Smocot Constantin



COCOR

S.C. COCOR S.A.
Bd. I. C. Brătianu, Nr. 29-33, Bucureşti 3
t: 313.14.03; f: 313.98.48
www.cocor.ro

DECLARATIE

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

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2019 pentru:

Persoana juridica: 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, Popescu Management S.R.L. prin dl. Pricopie Cristian-Claudiu isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31/12/2019 si confirma ca:

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

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



Raportul auditorului independent

Către asociații,
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, nr. 29-33, sector 3, identificata prin codul unic de înregistrare fiscală 327763, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2019, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de rezervă pentru exercițiul financiar încheiat la aceasta data, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

1 Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2019 se identifică astfel:

	<u>31 Decembrie 2018</u>	<u>31 Decembrie 2019</u>
Activ net/Total capitaluri proprii:	100.286.716	105.720.192
Profitul net al exercițiului financiar:	2.576.161	5.434.271

2 În opinia noastră, situațiile financiare individuale oferă o imagine fidela a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2019 precum și a performanței financiare și a fluxurilor de rezervă pentru exercițiul financiar încheiat la aceasta data, în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 1802/29.12.2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate.

Baza pentru opinie

3 Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internationale de Audit (“ISA”) și Legea nr.162/2017. Responsabilitatile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitatile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am indeplinit responsabilitatile

etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastră.

- 4 Mentionam asupra randului 13 din bilantul prescurtat, conform caruia Societatea a înregistrat o creștere a datoriilor curente de 176% comparativ cu o creștere a creanțelor de numai 110%.
- 5 Totuși, acest fapt nu indică existența unei incertitudini semnificative care ar putea pune în mod semnificativ la îndoială capacitatea Societății de a-și continua activitatea. Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect, mai ales în condițiile în care Societatea a înregistrat rezultate pozitive, iar datoriile pe termen lung (împrumuturile) au înregistrat reduceri semnificative.

Aspecte cheie de audit

- 6 Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie.
- 7 Evenimentul relevant înregistrat în anul 2019 a fost descreșterea împrumuturilor primite de la banchi (BCR și apoi OTP Bank), respectiv de la 37.747.430 lei, suma înregistrată la 31.12.2018, la 30.229.802 lei cat este soldul la 31.12.2019. Acest fapt a dus la micsorarea Ratei indatorării totale (total datorii/total pasive) de la 28.22% la 23.90%.

Alte informații – Raportul Administratorilor

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

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să

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 noastră:

- a) Informatiile prezentate in Raportul administratorilor pentru exercitiul finanziar 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 intregerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesta, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul finanziar incheiat la data de 31 decembrie 2019, 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 meninem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificam si evaluam risurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adekvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă 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 adekvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.

- Evaluam gradul de adevarare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimarilor contabile și al prezentarilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adevarare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera indoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfăsoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluam prezentarea, structura și continutul situațiilor financiare, inclusiv a prezentarilor de informații, și măsură în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidela.

14 Comunicam persoanelor responsabile cu conducerea societății, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

15 De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicam toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, ca ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.

16 Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor însarcinate cu conducerea societății, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă 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 2019 sa auditam situatiile financiare ale societatii COCOR SA pentru exercitiul financiar incheiat la 31 Decembrie 2019.

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 asociatilor societatii COCOR SA , si trebuie utilizat pentru depunerea situatiilor financiare anuale anexate, conform prevederilor OMFP 3781/2019.

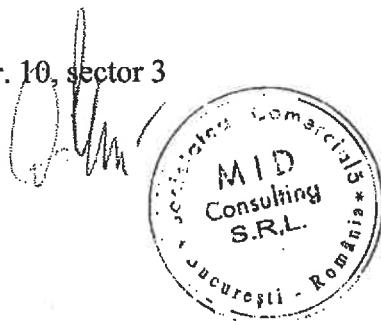
In numele

MID CONSULTING SRL

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

Inregistrata ASPAAS cu E-VIZA FA 59

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



DRULA MIHAI

Inregistrat ASPAAS cu E-VIZA AF 538

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



Bucuresti, 27.03.2020

1. INTRODUCERE

1.1 Scopul angajamentului

Angajamentul de audit a fost efectuat cu respectarea Standardelor Internationale de Audit.

Procedurile de audit desfasurate au avut in vedere obtinerea unei asigurari rezonabile privind imaginea fidela, in toate aspectele semnificative , pe care o ofera situatiile financiare incheiate la 31 decembrie 2019 asupra pozitiei financiare a societatii si rezultatelor activitatii acesteia.

1.2 Bazele informationale

Principalele surse de informatii au fost situatiile financiare la 31 decembrie 2019 intocmite de conducerea societatii, cu respectarea OMFP nr 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare.

Alaturi de aceste documente , am solicitat conducerii societatii permisiunea de a obtine direct confirmari de solduri privind creantele si datoriile la 31 decembrie 2019, confirmari bancare privind disponibilul din conturi , datoriile fata de institutiile de credit , ipoteci , gajuri si orice alte garantii , situatia litigiilor la 31 decembrie 2019 , precum si o serie de informatii financiare necesare desfasurarii procedurilor de audit.

2. PREZENTAREA SOCIETATII

Societatea comercială COCOR S.A., este persoană juridică română , infiintata in 1991 prin H.G. 1040/25.09.1990 , in conformitate cu prevederile Legii nr.15/1990.

Actiunile societatii sunt admise la tranzactionare la Bursa de Valori Bucuresti, Piata AeRO , sub simbolul COCR.

Activitatea de baza a societatii este “inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate” – cod CAEN 6820. Principala piata la care se adreseaza societatea este piata imobiliara pentru spatii comerciale tip shopping mall (shopping center) la nivelul municipiului Bucuresti.

3. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

Situatiile financiare sunt intocmite in conformitate cu OMFP nr 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare .

3.1 Baza intocmirii situatiilor financiare

Situatiile financiare au fost intocmite cu respectarea principiului continuitatii activitatii.

Sumele prezentate au la baza costul istoric , cu exceptia terenurilor si constructiilor , prezentate la valori reevaluate.

3.2 Estimari

In vederea intocmirii situatiilor financiare , conducerea societatii a facut o serie de estimari privind activele si pasivele , respectiv veniturile si cheltuielile inregistrate in cursul anului si a inregistrat provizioane si deprecieri astfel incat acestea sa reflecte cat mai fidel situatia patrimoniala si pozitia financiara a societatii.

3.3 Moneda de prezentare

Prezentele situatii financiare sunt intocmite in **lei romanesi**.

3.4 Activele fixe

Imobilizarile corporale si necorporale sunt inregistrate la costul istoric, mai putin amortizarea cumulata, cu exceptia terenurilor si cladirilor care au fost reevaluate, rezultatele fiind inregistrate in contabilitate.

Amortizarea mijloacelor fixe s-a calculat dupa metoda liniara , pe durata estimata de viata utila .

Cheltuielile ulterioare privind reparatiile si intretinerea mijloacelor fixe sunt recunoscute in contul de profit si pierdere , avand in vedere scopul lor de a pastra nivelul beneficiilor viitoare estimate initial.

3.5 Imobilizarile financiare

Imobilizarile financiare sunt prezentate la cost istoric .

Sumele inregistrate reprezinta actiuni detinute la societati afiliate precum si garantii acordate furnizorilor.

3.6 Creantele comerciale

Sunt inregistrate la valoarea realizabila ; creantele in valuta sunt reevaluate lunar la cursul comunicat de BNR pentru ultima zi din luna respectiva, diferentele fiind recunoscute in contul de profit si pierdere.

3.7 Lichiditati si echivalente

Lichiditatile si echivalentele cuprind disponibilul in numerar din conturile la banci si caserie.

Soldurile in valuta sunt reevaluate la cursul de inchidere BNR , diferențele fiind recunoscute in contul de profit si pierdere.

3.8 Datorii

Datoriile sunt inregistrate la cursul istoric.

Datoriile in valuta sunt reevaluate lunar la cursul comunicat de BNR pentru ultima zi din luna respectiva, diferențele din reevaluare fiind înregistrate în contul de profit și pierdere.

3.9 Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute în situațiile finanțare atunci când există o obligație curentă generată de un eveniment anterior, este posibilă o ieșire de resurse care va afecta beneficiile economice, și poate fi realizată o bună estimare a valorii obligației.

Reluarea provizioanelor prin venituri se realizează în momentul în care cauzele care au determinat constituirea lor au disparut.

3.10 Venituri

Veniturile generate de utilizarea de către terți a activelor societății ce generează dobânzi, redevenite sau dividende sunt recunoscute atunci când este probabil ca beneficiile economice asociate tranzacției să intre în societate și suma veniturilor obținute poate fi determinată în mod rezonabil.

Veniturile din chirii sunt recunoscute pe baza contabilității de angajamente, conform realității economice a contractelor.

Evaluarea veniturilor se face la valoarea justă, exclusiv TVA și alte taxe.

3.11 Rezultate financiare nete

Rezultatul financiar net reprezintă diferența dintre veniturile și cheltuielile financiare.

Veniturile financiare includ, veniturile din dobânzi și diferențele favorabile de curs valutar, alte venituri financiare.

Cheltuielile financiare sunt formate din diferențele nefavorabile de curs valutar și cheltuieli cu dobânzile. Societatea aplică principiul separării exercitiilor financiare pentru recunoașterea veniturilor și cheltuielilor.

3.12 Impozitul pe profit

Impozitul pe profit este calculat prin aplicarea cotei de 16% asupra profitului contabil brut, după efectuarea ajustarilor fiscale.

Aceste ajustări constau în stabilirea veniturilor neimpozabile și cheltuielilor nedeductibile fiscal sau cu deductibilitate limitată, conform prevederilor Codului fiscal în vigoare.

3.13 Parti afiliate

Partile sunt considerate afiliate atunci cand o persoana are capacitatea de a controla sau exercita o influenta considerabila asupra altei parti privind deciziile si operatiile financiare. Tranzactiile partilor afiliate sunt transferuri de resurse sau obligatii intre acestea , indiferent daca un pret este schimbat.

Tranzactiile partilor afiliate includ vanzari, cumparari, imprumuturi, transferuri, angajamente de leasing, garantii, angajamente contractuale in curs si sume primite de la , sau platibile, catre partile afiliate.

O parte este deasemenea afiliata daca poate influenta considerabil management-ul sau politicile de functionare ale partilor in tranzactie sau daca are drepturi de proprietate in una din partile in tranzactie si poate influenta semnificativ alta parte, sau in masura in care una sau mai multe parti in tranzactie pot fi impiedicate sa-si urmareasca in deplinata interesele lor proprii si separate.

4. SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2019

4.1 Bilant prescurtat la 31 decembrie 2019

(LEI)

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Imobilizari necorporale	174,988	4,044
Imobilizari corporale	95,624,364	94,178,841
Imobilizari financiare	37,957,590	37,957,587
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	133,756,942	132,140,472
Stocuri	8,807	4,844
Creante	5,269,019	5,745,781
Investitii pe termen scurt	114,059	126,959
Casa si conturi la banci	1,440,253	1,588,683
ACTIVE CIRCULANTE TOTAL	6,832,138	7,466,267
CHELTUIELI IN AVANS	13,193	3,125
DATORII PE TERMEN SCURT (CURENTE)	1,678,241	2,910,003
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	4,277,204	3,793,932
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	138,034,146	135,934,404
DATORII PE TERMEN LUNG	37,747,430	30,214,212
VENITURI IN AVANS	889,886	765,457
Venituri inregistrate in avans :		
- sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	889,886	765,457
- sume de reluat intr-o perioada de peste un an	-	-
CAPITAL SI REZERVE		
Capital social subscris si varsat	12,067,640	12,067,640
Rezerve din reevaluare	58,241,232	58,241,232
Rezerve	32,919,742	32,919,742
Profitul sau pierderea reportata	(5,518,059)	(2,942,693)
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	2,576,161	5,434,271
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	100,286,716	105,720,192

4.2 Contul de profit si pierdere

(LEI)

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
1. Cifra de afaceri	12,603,156	14,093,714
- Productia vanduta	12,603,156	13,507,920
- Venituri din vanzarea marfurilor	-	585,794
2. Alte venituri din exploatare	36,035	19,321
VENITURI DIN EXPLOATARE	12,639,191	14,113,035
Cheltuieli cu materii prime si materiale consumabile	90,322	133,406
Alte cheltuieli materiale	15,444	44,307
Cheltuieli cu energia si apa	1,449,641	1,791,209
Cheltuieli privind marfurile	-	389,427
Cheltuieli cu personalul :	723,179	885,668
- salarii si indemnizatii	687,341	845,693
- cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	35,838	39,975
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale	2,317,156	1,747,949
- cheltuieli cu amortizarea si deprecieri	2,317,156	1,747,949
Ajustari de valoare privind activele circulante	(221291)	(198,624)
- cheltuieli	135,293	46,565
- venituri	(361,584)	(245,189)
Alte cheltuieli de exploatare :	4,211,403	4,572,912
- cheltuieli privind prestatiiile externe	3,362,400	3,771,331
- cheltuieli cu impozite si taxe	788,498	800,540
- cheltuieli cu despagubiri,donatii si active cedate	60,505	1,041
Ajustari privind provizioanele :	-	-
- cheltuieli	-	-
- venituri	-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	8,580,854	9,366,254
REZULTATUL EXPLOATARII	4,058,337	4,746,781
Venituri din dobanzi	13,746	3,023,261
Alte venituri financiare	413	5,911
VENITURI FINACIARE	14,159	3,029,172
Cheltuieli cu dobanzile	1,039,529	947,472
Alte cheltuieli financiare	67,989	391,047
CHELTUIELI FINANCIARE	1,107,518	1,338,519
REZULTATUL FINANCIAR	(1,093,359)	1,690,653
Total venituri	12,653,350	17,142,207

Total cheltuieli	9,688,372	10,704,773
REZULTATUL BRUT	2,964,978	6,437,434
Impozit pe profit	388,817	1,003,163
REZULTAT NET	2,576,161	5,434,271

5. NOTE PRIVIND SITUATHILE FINANCIARE

5.1 SITUATIA IMOBILIZARILOR

5.1.1 *Imobilizarile necorporale*

Imobilizarile necorporale cuprind marci, licente si programe informative.

Situatia imobilizarilor necorporale la 31 decembrie 2019 se prezinta astfel :

- *Lei* -

	31 decembrie 2018	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2019
Valori brute	8,292,399	4,443	3,899	8,292,943
Amortizari/deprecieri	8,117,411	171,488	-	8,288,899
Valori nete	174,988	175,931	3,899	4,044

Marcile inregistrate cuprind :

Marca	Valoare de inregistrare	Valoare ramasa la 31.12.2019
Cocor Spa Hotel	0	0
Club Vision	31,674	31,674
Cocor Department Store	131,217	131,217
GaleriaDesignerilor Romani	12,097	12,097
TOTAL	174,988	174,988

Recomandam societatii verificarea duratei de amortizarea a marcilor.

5.1.2 *Imobilizarile corporale*

- *Lei* -

Valoare de inventar	31 decembrie 2018	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2019
Terenuri	52,449,368	-	-	52,449,368
Constructii	52,096,174	-	-	52,096,174
Echipamente tehnologice	9,701,707	-	-	9,701,707
Alte instalatii	214,114	3,097	-	217,212
Mijl. Transport	220,392	124,553	99,118	245,826
Mobilier, birotica	64,848	-	8,560	56,288
Avansuri si imobilizari corporale in curs	109,813	3,845	-	113,658
Total	114,856,416	131,495	107,678	114,880,234

Imobilizari corporale sunt inregistrate la costul de achizitie cu exceptia terenurilor si cladirilor , evaluate ultima data la valoarea justa , la 31 decembrie 2013 . Evaluările efectuate în anii 2016 și 2019 nu au fost înregistrate în evidența contabilă , ci au constituit doar baza de calcul pentru stabilirea impozitelor locale.

Terenurile din patrimoniul societății la 31 decembrie 2019 cuprind :

Adresa teren	Valoare de inventar
Piata Foisorul de Foc nr.1	298,890.00
Spl Independentei nr 1 Mezanin	1,117,041.73
Spl Independentei nr 1 Parter – Lot 2	304,572.00
Spl Independentei nr 1 Subsol	341,908.74
Bd. Unirii nr.27,Mezanin	1,626,758.45
Bd. Unirii nr.27,Subsol	713,743.24
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 1	469,023.28
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 2	78,310.39
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 5	45,168.31
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 6	234,931.16
Mag.COCOR – Bd. I.C. Bratianu nr.29-33	47,219,020.84
Total	52,449,368

Construcțiile reprezintă :

Adresa construcții	Valoare de inventar
Str.I.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti	46,753,224
Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, SUBSOL	732,270
Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	506,794
Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	84,543
Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	49,213
Bd Unirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	253,777
Bd Unirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	1,674,166
Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	379,239
Splaiul Independentei nr.1 Parter- Lot 2	312,793
Splaiul Independentei nr.1 Mezanin	1,146,768
Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	203,396
Total	52,096,174

Amortizarea mijloacelor fixe se calculeaza prin metoda liniara , pe durata de viata stabilita de normele legale in vigoare.

-Lei -

Amortizare	31 decembrie 2018	Amortizari in cursul anului	Amortizare aferenta cedarilor	31 decembrie 2019
Constructii	9,263,561	1,328,624	66	10,592,185
Instalatii tehnice si masini	9,906,332	217,845	69,707	10,054,470
Alte instalatii,utilaje si mobilier	62,159	1,139	8,560	54,738
Total	19,232,052	1,547,608	78,267	20,701,393

- Lei -

Valoarea neta	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Terenuri	52,449,368	52,449,368
Constructii	42,832,613	41,857,183
Instalatii tehnice si masini	229,881	110,276
Alte instalatii,utilaje si mobilier	2,689	1,549
Avansuri si imobilizari corporale in curs	109,813	109,813
Total	95,624,364	94,178,841

Imobilizari corporale in curs reprezinta amenajarea magazinului Mango situat la parterul cladirii Cocor si Statia de alimentare auto cu energie electrica.

5.1.3. Imobilizarile financiare

- Lei -

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Actiuni detinute la entitati afiliate	8,982,999	8,982,999
Creante legate de interese de participare	28,966,415	28,966,415
Alte creante imobilizate(garantii)	8,176	8,176
Total	37,957,590	37,957,587

Actiunile detinute la entitati afiliate cuprind:

Societatea	Numar actiuni	Valoare	Cota de participare
COCOR TURISM	5,845,403	7,162,827	69,1078
COMTURIST	118,127	1,820,172	69,8232
Total		8,982,999	

Creantele legate de interese de participare, reprezinta imprumuturi acordate societatii COCOR TURISM S.A .

5.2 STOCURI

Stocurile la 31 decembrie 2019 reprezinta avansuri acordate furnizorilor de bunuri de natura stocurilor , in suma de 4,844 lei

5.3 CREAMTE

- Lei -

Creante	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Creante comerciale , din care:	5,209,723	5,726,816
- clienti	5,209,723	6,623,197
- clienti incerti	1,126,080	901,225
- ajustari deprecieri clienti	(1,126,080)	(901,225)
- clienti facturi de intocmit		
- furnizori debitori	38,369	4,844
Alte creante , din care :	20,927	18,965
- debitori diversi	10,154	17,423
- deprecieri debitori	(8,152)	(8,152)
- creante cu personalul	-	7
- alte creante cu bugetul de stat	15,692	9,688
Total	5,269,019	5,745,781

Structura creantelor in sold la 31 decembrie 2019 , pe grupe de vechime a fost urmatoarea :

Total	Sub un an	Peste un an		
5,745,781	4,826,715	919,066		

Pentru clientii incerti , neincasati de peste un an , societatea a recunoscut in situatiile financiare o depreciere de 100% .

In cursul anului au fost scosi din evidenta clienti incerti in valoare de 224,855 lei , pentru care s-au primit notificari privind inchiderea procedurii de insolventa si radiera lor , iar deprecierea aferenta acestora , recunoscuta in anii precedenti ,a fost reluată la venituri.

5.4 INVESTITII PE TERMEN SCURT

Societatea detine actiuni tranzactionate pe piata reglementata, astfel :

Societatea	Simbol	Nr.actiuni	Valoarea de piata la 31.12.2019
UNIREA	SCDM	380	22,040
BUCUR OBOR	BUCU	201	2,914
SEMROM OLTEANIA	SEOL	159,382	102,004
			126,959

Investitiile pe termen scurt sunt prezentate in bilant la valoarea inregistrata in ultima zi de tranzactionare din an , diferențele fiind recunoscute in contul de profit si pierdere.

5.5 LICHIDITATI SI ECHIVALENTE

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Conturi in banchi – Lei	1,278,406	508,698
Contriui in banchi – valuta	116,934	1,021,734
Disponibil in casierie - Lei	44,913	58,251
Total	1,440,253	1,588,683

Sumele in valuta au fost convertite in lei la cursul de inchidere stabilit de B.N.R., respectiv 4.6639.

5.6 CHELTUIELI IN AVANS

Cheltuielile in avans inregistrate la 31 decembrie 2019 in suma de 3.125 lei reprezinta sume platite asociatiilor CREDIDAM si UPFR aferente perioadelor urmatoare.

5.7 SITUATIA DATORIILOR

5.6.1 Datorii curente

Volumul si structura datoriilor curente ale societatii la 31 decembrie 2019, comparativ cu anul precedent, a fost urmatoarea:

- Lei -

DATORII PE TERMEN SCURT	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Sume datorate institutiilor de credit	-	-
Clienti creditori	205,559	2,932
Datorii comerciale - furnizori	611,553	1,775,109
- furnizori	423,534	1,527,848
- furnizori - facturi nesosite	188,019	247,261
Alte datorii inclusiv fiscale si pt. asigurari sociale	861,129	1,131,962
- creditori diversi	73,223	20,010
- TVA de plata	166,951	104,006
- impozit profit	133,670	484,372
- datorii cu salariile	17,026	43,256
- datorii cu contributiile sociale	1,207	27,523
- datorii cu impozitul pe salarii	4,212	5,732
- impozite locale	15,484	12,446
- imprumuturi si datorii asimilate	449,356	457,504
TOTAL DATORII CURENTE	1,678,241	2,910,003

Clientii – creditori cuprind sumele incasate in avans , confor contractelor de inchiriere incheiate.

Furnizori – facturi nesosite reprezinta cheltuieli cu utilitatile (energie, servicii paza) si prestari servicii aferente exercitiului , pentru care s-au emis facturi in anul 2020.

Datoriile cu personalul , contributiile sociale si impozitul pe veniturile salariale sunt aferente lunii decembrie 2019, cu termen de plata in ianuarie 2020.

Taxa pe valoarea adaugata , impozitul pe profit si taxa de publicitate , datorate la 31 decembrie 2019 , au termen de exigibilitate in anul urmator.

5.6.2 Datorii pe termen lung

Datoriile pe termen lung la 31 decembrie 2019 cupind:

	EURO	LEI
Credit OTP BANK	-	30,214,212
Alte creante in legatura cu personalul	-	15,590
Total		30,229,802

Creditul de 30.214.212 lei a fost contractat prin OTP Bank, pentru refinantarea creditului de la BCR sect. 3.

Creditul a fost garantat astfel :

- 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 ;
- Garantie reala mobiliara fara depoziitate 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;
- Ipoteca mobiliara asupra fatapei media si altor mijloace fixe
- Cesiunea de creanta cu titlu de garantie asupra incasarilor rezultate din contractele prezente si viitoare incheiate de Cocor cu beneficiarii sai.
- Cesionarea tuturor drepturilor si incasarilor ce rezulta din politele de asigurare impotriva tuturor riscurilor incheiate pentru imobilele aduse in garantie;
- Ipoteca mobiliara asupra creantelor prezente si viitoare, inclusiv veniturile curente si viitoare din inchirierea sau vanzarea tuturor activelor imobiliare .

5.9 VENITURI IN AVANS

Reprezinta valoarea chiriilor incasate pentru perioade viitoare , conform clauzelor contractelor incheiate si sunt in suma de 765.457 lei.

5.10 CAPITALURILE PROPRII

Situatia modificarii capitalurilor proprii in cursul anului se prezinta astfel :

	Capital social	Rezerve din reevaluare	Rezerve legale	Alte rezerve	Rezultate reportate	Rezultat curent	Total
31 decembrie 2018	12,067,640	58,241,232	2,413,528	30,506,214	(5,518,059)	2,576,161	100,286,716
- inregistrat rezultat reportat					2,576,161	(2,576,161)	-
-corectii rezultat reportat					(795)		(795)
- rezultatul curent						5,434,271	5,434,271
31 decembrie 2019	12,067,640	58,241,232	2,413,528	30,506,214	(2,942,693)	5,434,271	105,720,192

5.10.1 Capitalul social

La 31 decembrie 2019 capitalul social subscris si varsat al SC COCOR SA a fost 12.067.640 lei, reprezentat de 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 decembrie 2018 a fost :

Actionari	Nr. actiuni detinute	Valoare LEI	Procent de detinere in capitalul social
SIF MUNTENIA	30.206	1.208.240	10,012%
SIF TRANSILVANIA	30.911	1.236.440	10,246%
URSAN LIVIU	44.747	1.789.880	14,832%
STOICA DANIEL	44.221	1.768.840	14,658%
BROADHURST INVESTMENTS	40.188	1.607.520	13,321%
ALTI ACTIONARI PERS FIZICE	66.870	2.674.800	22,165%
ALTI ACTIONARI PERS JURIDICE	44.548	1.781.920	14,766%
TOTAL	301.691	12.067.640	100,000%

5.10.2 Rezervele din reevaluare

Rezervele din reevaluare au fost constituite in anii precedenti prin reevaluarea terenurilor si cladirilor din patrimoniu societatii

5.10.3 Rezervele legale

Conform prevederilor Legii nr.31/1990 – republicata societatile comerciale au obligatia constituirii rezervei legale pana la nivelul a 20% din capitalul social , prin repartizarea a 5% din profitul anual obtinut, inaintea impozitarii . Societatea si-a indeplinit aceasta obligatie , pe sema profiturilor inregistrate in anii precedenti.

5.10.4 Rezultate reportate

Rezultatele reportate reprezinta o pierdere de 2,942,693 lei , diminuata fata de anul precedent prin reportarea profitului anului 2018 .

5.10.5 Rezultatul curent

Rezultatul curent al exercitiului incheiat la 31 decembrie 2019 , a fost un profit net de 5.434.271 lei , prezentat detaliat in Nota 6.

6. NOTE ASUPRA CONTULUI DE PROFIT SI PIERDERE

Rezultatul exercitiului financiar contabil incheiat la 31 decembrie 2019 a fost un profit brut de 6,464,938 lei, respectiv :

- profit din activitatea de exploatare 4,746,781 lei;
- pierdere din activitatea financiara 1,690,653 lei.

6.1 CIFRA DE AFACERI

Cifra de afaceri, comparativ cu anul 2019 a fost urmatoarea:

- Lei -

Cifra de afaceri	2018	2019	%
Productia vanduta	12,603,156	13,507,920	107.20
Venituri din vanzarea marfurilor	-	585,794	-
Total	12,603,156	14,093,714	118.25

Structura pe segmente de activitate a fost :

Cifra de afaceri	2018	2019	%
Venituri din chirii	7,750,511	7,842,246	102.00
Venituri din parcare utilitati si alte servicii	1,508,067	2,041,286	135.34
Venituri din vanzarea marfurilor	-	585,793	-
Venituri din reclama	2,965,523	3,624,389	122.22
Total	12,603,156	14,093,714	118.25

6.2 ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare cuprind :

- Lei -

	An 2018	An 2019
- Venituri din penalitati	498	-
- Alte venituri din exploatare	1,136	3,497
- Venituri din cedarea activelor	34,401	15,824
Total	36,035	19,321

6.3 CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Structura cheltuielilor de exploatare , comparativ cu anul precedent :

- Lei -

	2018	2019	%
Cheltuieli cu materialele	90,322	133,406	147.77
Alte cheltuieli materiale	15,444	44,307	293.33
Energie si apa	1,449,641	1,791,209	123.60
Cheltuieli cu marfurile	-	389,427	-
Cheltuieli cu personalul , din care:	723,179	885,668	122.40
- salarii si tichete de masa	687,341	845,693	122.99
- asigurari sociale si de sanatate	35,838	39,975	111.42
Ajustari pentru imobilizari corporale si necorporale	2,317,156	1,747,949	75.44
Ajustari pentru active circulante	(226,291)	(198,624)	-
Ajustari privind provizioanele	-	-	-
Cheltuieli privind prestatiiile externe	3,362,400	3,771,331	111.74
Cheltuieli cu impozite si taxe	788,498	800,540	102.56
Despagubiri, donatii , chelt. cu activele cedate	60,505	1,041	111.66
Total cheltuieli de exploatare	8,580,854	9,366,254	109.15

Rezultatul exploatarii a fost un profit de **4,746,781 lei** , fiind realizat din activitatea de inchiriere a spatiilor comerciale si publicitare.

6.4 Rezultatul financiar

- Lei -

	2018	2019
Venituri din dobanzi	13,746	3,023,261
Alte venituri financiare	413	5,911
Cheltuieli cu dobanzile	(1,039,529)	(947,472)
Alte cheltuieli financiare	(67,989)	(391,047)
Rezultat financiar net	(1,093,359)	1,690,653

7. IMPOZITUL PE PROFIT

Calculul impozitului pe profit s-a facut prin aplicarea cotei de 16% asupra profitului brut , ajustat conform prevederilor in vigoare ale Codului fiscal .

8. TRANZACTII CU PARTI AFILIATE

	Creante	Datorii	Venituri	Cheltuieli
COMTURIST S.A.	5,600	46,311	-	-
COCOR TURISM S.A.	28,980,245	747	-	-

Tranzactiile cu COMTURIST S.A. rezulta din inchirierea de spatii comerciale

Creantele fata de COCOR TURISM S.A. cuprind :

- 2.694.830 lei – contract de imprumut ;
- 436.932 lei – dobanda aferenta ;
- 25.834.653 lei – participare la majorarea capitalului social ;
- 13.830 lei – suma inscrisa la masa credala.

Mentionam faptul ca societatea COCOR TURISM S.A. a intrat in insolventa la cerere in ianuarie 2014.

9. PRINCIPALII INDICATORI FINANCIARI

CATEGORII DE INDICATORI	Formula de calcul	2018	2019
LICHIDITATEA			
Lichiditate curenta	Active circulante/Datorii curente	4.07	2.55
Lichiditate rapida	Active circ.-Stocuri/Datorii curente	4.09	2.54
INDICATORI DE GESTIUNE			
Viteza de rotatie a creantelor	CA / Clienti	2	2.48
Perioada medie de colectarea a creantelor	Clienti/Cifra afaceri * 365	183	147
Viteza de rotatie a datoriilor comerciale	Cifra de afaceri/Furnizori	21	9.37
Perioada medie de plata a datoriilor comerciale	Furnizori/Cifra de afaceri *365	8	11
SOLVABILITATE			
Rata indatorarii totale	Datorii totale / Total pasive	28.22	23.90
PROFITABILITATE			
Marja profitului net	Profit net / CA	20.44	38.55

Indicatorii de lichiditate ofera garantia acoperirii datoriilor curente din activele circulante ; Valoarea recomandata acceptabila pentru lichiditatea curenta este ~ 2.

Indicatorii de gestiune

Valorile inregistrate indica faptul ca societatea isi realizeaza creantele intr-un termen mai mare cu 147 zile fata de perioada medie de achitare a datoriilor comerciale.

Solvabilitatea

Rata indatorarii totale a scazut la 85 % atat ca urmare a reducerii datoriilor totale ale societatii cat si cresterii capitalurilor proprii pe seama profiturilor obtinute in ultimii ani.

Profitabilitatea

Societatea a incheiat exercitul financiar curent cu un profit net de 5.434.271 lei

10. EVENIMENTE ULTERIOARE

Pana la data intocmiri raportului de audit privind situatiile financiare la 31 decembrie 2019 , nu s-au inregistat evenimente de natura sa afecteze imaginea oferita de acestea . Starea de urgenta instituita de Guvern in luna martie, anul 2020 va influenta activitatea acestui an.