

**RAPORTUL DE GESTIUNE  
AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PE ANUL 2020**

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

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

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

Website: www.cocor.ro

Cod unic de inregistrare: 327763, atribut fiscal RO

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

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

Capital social subscris si varsat: 12.067.640 lei

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala sunt:

Nr.actiuni: 301.691

Valoare nominala: 40 lei

Valoarea de piata in 2020 a fost de min. 70 lei, max. 78.5 lei/actiune

Societatea este cotate pe piata de capital din 22.02.1997

Starea actiunilor: tranzactionabile. Nu exista restrictii.

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

Societatea nu a emis obligatiuni de la infiintare.

Code LEI: 31570071VUNX186G6N61

## **1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE**

### **1.1. Descrierea activității de bază a societății comerciale**

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

a) Data de infiintare 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 substanțiale de active;

La 31 decembrie 2020 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 2020 societatea nu a efectuat plasamente pe piata de capital.

### **1. Elemente de evaluare generală:**

a) rezultat brut	1 687 195 lei
b) cifra de afaceri	10 436 128 lei
c) export	0
d) cheltuieli totale	8 813 966 lei
e) venituri totale	10 501 161 lei
f) procent din piață deținut	nesemnificativ

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

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

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

1. Activitati ce-si propun cresterea traficului si cresterea vizibilitatii magazinului Cocor in randul publicului.

2. Incurajarea vanzarilor prin promotii punctuale in magazinul Cocor in raport cu evenimentele calendaristice majore.

3. Intensificarea programelor de marketing direct prin cresterea bazei de clienti fideli si informarea acestora periodica.

4. Ameliorarea portofoliului de parteneri chiriasi prin discutarea aspectelor particulare cu care se confrunta fiecare si pastrarea acelor viabili si buni platnici.

5. Dezvoltarea parteneriatelor media ce vor asigura o maxima vizibilitatea pe toate suporturile media (presa scrisa, radio, tv, online) a magazinului Cocor.

6. Imbunatatirea mixului de branduri existent in acest moment.

7. Monitorizarea permanenta a concurentei si atragerea unor branduri de succes din alte shopping center care sunt interesate de extindere sau de relocare.

8. Implementarea programului convenit cu 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 fiecărei categorii de produse sau servicii oferite de societate în veniturile totale realizate și în totalul cifrei de afaceri ale societății comerciale pentru ultimii patru ani:

Anul	Venituri din inchirieri lei	Total venituri lei	Ponderea venit. din inchirieri in total venituri %
0	1	2	5=1/2*100
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
2020	6,383,970	10,501,161	60.79

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

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

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

O enumerare a atuurilor de succes ale acestui concept de pionierat in Romania ar trebui inceputa cu locatia excelenta – la kilometrul 0 al capitalei - beneficiind de o mare vizibilitate, o expunere de top din punct de vedere al traficului de persoane si vehicule precum si de a facilita 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 pe media fatada - inaugurat la 01 decembrie 2009 (cea mai mare mediafatada outdoor din Europa de Est si a doua din Europa), cu spatiile comerciale - in suprafata totala de 9.675 m<sup>2</sup> - cu finisari deosebite care, punand in valoare calitatea marfurilor, sunt menite a crea o ambianta luxoasa, placuta, relaxanta si moderna care sa incite la shopping, cu facilitati de petrecere a timpului liber (loc de joaca pentru copii).

### 1.1.3. Evaluarea activității de vânzare

Descrierea evoluției vânzării secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzării pe termen mediu și lung – piata imobiliara in zona centrala a Bucurestiului pe segmentul de piata corespunzator a atins un nivel de saturatie in ceea ce priveste oferta;

Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății comerciale, a ponderii pe piață a produselor sau serviciilor societății comerciale și a principalilor competitori - se constata existenta unui numar tot mai mare de competitori pe 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 oricărei dependențe semnificative a societății comerciale față de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății.

Nu este cazul.

### 1.1.4. Evaluarea aspectelor legate de personalul societății comerciale

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

Societatea a avut în 2020 un nr. mediu de 26 de salariați, din care: 10 cu studii superioare și 16 cu studii medii.

Situația pe vârste se prezintă astfel : între 31 - 40 ani, 8 salariați; între 41- 50 ani, 4 salariați; peste 50 ani, 9 salariați.

Salariatii nu sunt organizati in sindicate. Negocierea salariilor 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 și angajați precum și a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi. Relațiile între patronat, conducerea societății și salariați au fost armonioase și nu s-au înregistrat conflicte de munca sau alte incidente de aceasta natura și nici accidente de munca.

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

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

In cursul anului 2020 societatea nu a avut probleme de mediu.

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

Precizarea cheltuielilor în exercițiul financiar precum și a celor ce se anticipează în exercițiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare. In anul 2020 nu s-au alocat fonduri in BVC pentru cercetare dezvoltare.

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

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

In cursul anului 2020 societatea si-a asigurat lichiditatea din surse proprii, generate de activitatea curenta. Societatea are angajat un credit la OTP Bank care la 31.12.2020 avea valoare de 30 316 074 lei (6 225 853,57 eur). Acest credit este garantat cu un mix de creante - ipoteca pe magazinul COCOR, cesiunea incasarilor din proiect, cesionarea drepturilor ce decurg din Autorizatia de construire. Anul 2020 a fost un an dificil pentru activitatile desfasurate de societate fapt ce se vede in rezultate obtinute sensibil mai mici de cat anii precedenti . Criza sanitara care a impus restrictii serioase de circulatie pentru populatie a influentat puternic vanzarile de marfuri si activitatea de inchiriere a spatiilor comerciale.

**Riscul de credit** – Indicatorii 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 2020 , arata ca societatea nu s-a confruntat cu un risc de credit .

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

**Riscul de lichiditate** – este riscul ca societatea sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor asumate. In 2020 societatea nu s-a confruntat cu riscuri de lichiditate, inasa monitorizarea permanenta a creantelor curente si va asigura gestionarea eficienta a lichiditatilor si acoperirea platilor curente. Societatea se preocupa permanent de rezolvarea litigiilor pe rol si urmarirea clientilor restanti. In derularea contractelor societatea a solicitat chiriilor constituirea de garantii de buna executare. Inainte de incheierea contractelor societatea verifica la registrul comertului informatii cu privire la societate si administratori si la ministerul de finante informatii privind situatia financiara si depunerea situatiilor financiare anuale.

**Riscul valutar** – este riscul fluctuarii incasarilor datorita fluctuatiei cursului valutar. In 2020, 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 2020 societatea nu a fost supusa unui risc major de modificare a fluxurilor de numerar prognozate. Contractarea spatiilor comerciale in euro reduce la minim riscul unei fluctuatii majore a incasarilor.

#### Indicatori de lichiditate:

**Lichiditate curenta** = Active circulante/Datorii curente = 10 395 576 / 2 809 575 = 3,7 mai mare de cat cel de anul trecut ( 2,57 ) cu cat indicatorul este mai mare ca 1 cu atat lichiditatea societatii este mai buna .

#### Indicatori de risc:

**Gradul de indatorare** = Capitalul imprumutat/capitaluri proprii  $100 \times 33\,125\,649 / 107\,133\,656 = 30,92\%$  mai mic de cat cel de anul trecut (31.33 % ) . 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 / cheltuiuala cu dobanzile anuale) = 3 436 814 / 1 208 040 = 2,84 mai mic de cat in anul precedent.

**Rata indatorarii totale** = Active totale / Datorii totale = 137 449 730 / 33 125 649 = 4,15 ceva mai mare, fata de 3.99 in anul precedent – au crescut datoriile 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.** Inchiderea 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 2020 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. Litigiul cu Baluta 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 definitiv si irevocabil prin respingerea actiunii de catre Curtea de Apel Bucuresti, ca tardiva si prin respingerea recursului de catre Inalta Curte de Casatie si Justitie, ca nefondat.

**ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE**

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

Suprafata terenurilor in cota exclusiva(pentru Bratianu nr.29-33) si in cota indiviza (pentru celelalte spatii) aflate in proprietatea societatii este de 3.438,82 mp astfel:

Nr. Crt.	Amplasare teren	Supraf. Mp	Valoare la 01.01.2020 (lei)	Valoare la 31.12.2020 (lei)
1	Bd I.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti	3048.67	47,219,021	47,219,021
2	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, SUBSOL	51.04	713,743	713,743
3	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	33.54	469,023	469,023
4	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	5.6	78,311	78,311
7	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	3.23	45,168	45,168
8	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	16.8	234,931	234,931
9	Bd Unirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	116.33	1,626,759	1,626,759
10	Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	24.45	341,909	341,909
11	Splaiul Independentei nr.1 P.sp.com 2	21.78	304,571	304,571
12	Splaiul Independentei nr.1 MEZANIN	79.88	1,117,042	1,117,042
13	Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	37.5	298,890	298,890
	<b>Total</b>	<b>3438.82</b>	<b>52,449,368</b>	<b>52,449,368</b>

Cladirile din proprietate sunt:

Denumire constructiei	Durata nr.luni	ramasa	Valoare initiala (lei)	Valoare la 31.12.2020 (lei)
	de amori.		3	4
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
<b>Total:</b>			<b>52,096,174</b>	<b>52,096,174</b>

**PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ**

**3.1. Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.**  
Actiunile emise de societate s-au tranzactionat pe BVB, cu valori cuprinse in intervalul de 55.00 lei - 78.50 lei.

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

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

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

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

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 2020 de 1 413 464 lei va ramane profit nerepartizat urmand sa asigure lichiditatile necesare acoperirii valorii ratelor a dobanzilor si comisioanelor generate de pachetul de credite existent la OTP Bank.

### 3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni.

In 2020 societatea nu a achizitionat actiuni proprii.

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

Societatea nu are filiale sau sucursale.

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

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

## CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

### Prezentarea listei administratorilor societății comerciale:

#### Consiliul de Administratie

In perioada 01.01.2020 - 31.12.2020 componenta consiliului de administratie a fost urmatoarea :

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

**Sume incasate de Adminsitratori in cursul anului 2020 sunt prezentate in Nota 8 la Situatiile financiare pe anul 2020 .**

**Participarea administratorului la capitalul societății comerciale COCOR S.A. la data de 31.12.2020:**

Administrator	Nr. actiuni
Besliu Aurel	21219
Turnover ABC S.R.L.	25940

### Lista persoanelor afiliate societății comerciale:

COCOR TURISM S.A. si

COMTURIST S.A.

**In Nota 17 la Situatiile financiare pe anul 2020 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 executivă – 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.

**SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ**

Situatia financiara a societatii, la sfarsitul anului 2020 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta astfel:

Denumire indicatori						Realizari an 2020 % fata de anul :			
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019
Venituri din exploatare	12,350,102	21,096,886	12,639,191	14,113,035	10,482,429	84.88	49.69	82.94	74.27
Venituri financiare	314,787	1,087	14,159	3,029,172	18,732	5.95	1,723.28	132.30	0.62
<b>Total venituri</b>	<b>12,664,889</b>	<b>21,097,973</b>	<b>12,653,350</b>	<b>17,142,207</b>	<b>10,501,161</b>	<b>82.92</b>	<b>49.77</b>	<b>82.99</b>	<b>61.26</b>
Chelt. pt. Exploatare	8,097,857	9,854,249	8,580,854	9,366,254	7,045,615	87.01	71.50	82.11	75.22
Chelt. Financiare	2,290,191	3,234,534	1,107,518	1,338,519	1,768,351	77.21	54.67	159.67	132.11
<b>Total cheltuieli</b>	<b>10,388,048</b>	<b>13,088,783</b>	<b>9,688,372</b>	<b>10,704,773</b>	<b>8,813,966</b>	<b>84.85</b>	<b>67.34</b>	<b>90.97</b>	<b>82.34</b>
Rez.brut al exercitiului	2,276,841	8,009,190	2,964,978	6,437,434	1,687,195	74.10	21.07	56.90	26.21
Impozitul pe profit	198,619	1,371,935	389,612	1,003,163	273,731	137.82	19.95	70.26	27.29

Rezultatul din exploatare din anul 2020 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta astfel :

Indicatorul	Realizat in anul :					An 2020 % fata de anul :			
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019
Cifra de afaceri neta	12,286,831	11,472,407	12,603,156	14,093,714	10,436,128	84.94	90.97	82.81	74.05
Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	7,225,843	8,875,122	7,471,453	7,953,147	5,892,886	81.55	66.40	78.87	74.10
Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	5,060,988	2,597,285	5,131,703	6,140,567	4,543,242	89.77	174.92	88.53	73.99
Cheltuieli de desfacere	162,468	211,157	128,839	159,377	123,962	76.30	58.71	96.21	77.78
Cheltuieli generale de administratie	709,546	767,970	980,562	1,253,730	1,028,767	144.99	133.96	104.92	82.06
Alte venituri din exploatare	63,271	9,624,479	36,035	19,321	46,301	73.18	0.48	128.49	239.64
<b>Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)</b>	<b>4,252,245</b>	<b>11,242,637</b>	<b>4,058,337</b>	<b>4,746,781</b>	<b>3,436,814</b>	<b>80.82</b>	<b>30.57</b>	<b>84.69</b>	<b>72.40</b>

Contul de profit si pierdere in anul 2020 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta astfel :

Indicator	Realizat in anii : -lei-					% 2020 fata de anii :			
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019
Cifra de afaceri	12,286,831	11,472,407	12,603,156	14,093,714	10,436,128	84.94	90.97	82.81	74.05
Alte venituri din exploatare	63,271	9,624,479	36,035	19,321	46,301	73.18	0.48	128.49	239.64
Total venituri din exploatare	12,350,102	21,096,886	12,639,191	14,113,035	10,482,429	84.88	49.69	82.94	74.27
Cheltuieli cu personalul	603,568	581,168	723,179	845,693	827,670	137.13	142.41	114.45	97.87
Chelt. cu asigur. si prot. sociala	151,369	128,539	35,838	39,975	26,856	17.74	20.89	74.94	67.18
Chelt. privind prestatii externe	3,071,918	3,217,642	3,362,400	3,771,331	2,294,435	74.69	71.31	68.24	60.84
Cheltuieli cu impozite si taxe	803,514	814,064	788,498	800,540	629,002	78.28	77.27	79.77	78.57
Alte cheltuieli de exploatare	690,351	213,798	1,389,621	2,160,766	1,710,948	247.84	800.26	123.12	79.18
Ajust. de val. amortizari	2,760,044	2,748,207	2,317,156	1,747,949	1,556,704	56.40	56.64	67.18	89.06
Total cheltuieli din exploatare	8,097,857	9,797,050	8,580,854	9,366,254	7,045,615	87.01	71.92	82.11	75.22
Profit din exploatare	4,252,245	11,299,836	4,058,337	4,746,781	3,436,814	80.82	30.41	84.69	72.40
Venituri financiare	314,787	1,088	14,159	3,029,172	18,732	5.95	1,721.69	132.30	0.62
Cheltuieli financiare	2,290,191	3,234,534	1,107,518	1,338,519	1,768,351	77.21	54.67	159.67	132.11
Venituri totale	12,664,889	21,097,973	12,653,350	17,142,207	10,501,161	82.92	49.77	82.99	61.26
Cheltuieli totale	10,388,048	13,088,783	9,688,372	10,704,773	8,813,966	84.85	67.34	90.97	82.34
EBITDA	7,012,289	14,048,043	6,375,493	7,833,249	4,993,518	71.21	35.55	78.32	63.75
Impozit pe profit	198,619	1,371,935	389,612	1,003,163	273,731	137.82	19.95	70.26	27.29
REZULTAT BRUT : PROFIT	2,276,841	8,009,190	2,964,978	6,437,434	1,687,195	74.10	21.07	56.90	26.21
Profit net	2,078,222	6,637,255	2,575,366	5,434,271	1,413,464	68.01	21.30	54.88	26.01

Din tabelul de mai sus remarcam o scadere cu 25.95% fata de anul trecut a cifrei de afaceri

“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 2020 este redat in tabelul urmator :

DENUMIRE INDUCATOR	Realizat in 2020 lei	BVC 2020 lei	Indicice de realizare %
A	1	2	3=100*1/2
CHELTUELI DE EXPLOATARE	7,045,615	9,400,000	74.95
CHELTUIELI FINANCIARE	1,768,351	1,300,000	136.03
<b>TOTAL CHELTUELI</b>	<b>8,813,966</b>	<b>10,700,000</b>	<b>82.37</b>
Cifra de afaceri	10,436,128	13,000,000	80.28
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	46,301	20,000	231.51
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	10,482,429	13,020,000	80.51
VENITURI FINANCIARE	18,732	20,000	93.66
<b>TOTAL VENITURI</b>	<b>10,501,161</b>	<b>13,040,000</b>	<b>80.53</b>
<b>REZULTATUL BRUR -PROFIT</b>	<b>1,687,195</b>	<b>2,340,000</b>	<b>72.10</b>
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	273,731	606,400	45.14
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	1,413,464	1,733,600	81.53
EBIT	3,436,814	3,620,000	94.94
EBITA	4,993,518	6,620,000	75.43

Bugetul de venituri si cheltuieli a fost realizat astfel :

- cifra de afaceri are o scadere de 25.05 % ;
- rezultatul net al perioadei se dubleaza - scade cu 18.47% ;
- EBIT scade cu 5.06 %;
- EBITA scade cu 24.57% .

Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2021 (proponere) :

DENUMIRE INDUCATOR	Realizat in 2020 lei	BVC 2021 lei	Indicice fata de 2020 %
A	1	2	3=100*1/2
CHELTUELI DE EXPLOATARE	7,045,615	7,000,000	100.65
CHELTUIELI FINANCIARE	1,768,351	1,700,000	104.02
<b>TOTAL CHELTUELI</b>	<b>8,813,966</b>	<b>8,700,000</b>	<b>101.31</b>
Cifra de afaceri	10,436,128	10,500,000	99.39
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	46,301	40,000	115.75
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	10,482,429	10,540,000	99.45
VENITURI FINANCIARE	18,732	20,000	93.66
<b>TOTAL VENITURI</b>	<b>10,501,161</b>	<b>10,560,000</b>	<b>99.44</b>
<b>REZULTATUL BRUR -PROFIT</b>	<b>1,687,195</b>	<b>1,860,000</b>	<b>90.71</b>
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	273,731	275,000	99.54
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	1,413,464	1,585,000	89.18
EBIT	3,436,814	3,540,000	97.09
EBITA	4,993,518	4,940,000	101.08

Presedintele Consiliului de Administratie S.A.  
Popescu Management S.R.L.  
prin dl. Pricopie Cristian-Claudiu





COCOR S.A.

Declaratie privind Guvernanta Corporativa

Anexa la Raportul administratorilor la 31.12.2020

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

D.1	Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii, va contine o sectiune dedicata 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: anulara/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/reinnoirea/terminarea unui acord cu un Market Maker	NU ESTE CAZUL		
D.1.7	Societatea trebuie sa aiba o functie cu Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza la cerere, informatiile corespunzatoare		NU	in curs de publicare pe pagina de internet
D.2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii		NU	In curs de definitivare
D.3	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii		NU	In curs de elaborare
D.4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari	DA		
D.5	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana, cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitul operational, profitul net sau orice alt indicator financiar		NU	Numai in limba romana
D.6	Societatea va organiza cel putin o intalnire/conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea 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 FINANTELOR**  
**AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ**

Signature Not Verified  
Digitally signed by Ministerul  
Finanțelor Publice  
Date: 2021.04.23 14:28:50 EEST  
Reason: Document MFP

**Index încărcare: 250047091 din 23.04.2021**

Ați depus un formular tip S1003 cu numărul de înregistrare **INTERNT-250047091-2021** din data de **23.04.2021** pentru perioada de raportare 12 2020 pentru CIF: **327763**.

Nu există erori de validare.

Bifati numai  
dacă  
este cazul:

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

S1003\_A1.0.0 11.02.2021 Tip situație financiară : BS

An  Semestru Anul **2020**

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 inregistrare 3 2 7 7 6 3

Forma de proprietate

34--Societati pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

### Situații financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar 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 financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991  
 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii  
 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2020 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

### Indicatori :

Capitaluri - total	107.133.656
Capital subscris	12.067.640
Profit/ pierdere	1.413.464

### ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura

### INTOCMIT,

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

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

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

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

### AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

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

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

CIF/ CUI

Formular VALIDAT

3 1 4 6 4 2 7

## BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2020

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr.58/ 2021	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2020	31.12.2020
A		B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	4.044	0
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	94.178.841	92.650.103
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296* )	03	03	37.957.587	37.957.587
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	132.140.472	130.607.690
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
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	4.844	931
II.CREANȚE				
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)	06	06a (301)	5.745.781	5.617.149
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	5.745.781	5.617.149
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	126.959	126.959
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	1.588.683	4.650.537
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	7.466.267	10.395.576
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)</b>	12	10	3.125	2.538
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	3.125	2.538
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ 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)</b>	15	13	2.910.003	2.809.575
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)</b>	16	14	3.793.932	6.842.040
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>	17	15	135.934.404	137.449.730
<b>G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+473***+509+5186+519)</b>	18	16	30.214.212	30.316.074
<b>H. PROVIZIOANE (ct. 151)</b>	19	17		
<b>I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)</b>	20	18	765.457	746.499
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	765.457	746.499

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	765.457	746.499
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
<b>3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)</b>	<b>27</b>	<b>25</b>		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)</b>	<b>31</b>	<b>29</b>	<b>12.067.640</b>	<b>12.067.640</b>
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	12.067.640	12.067.640
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
<b>II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)</b>	<b>37</b>	<b>35</b>		
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)</b>	<b>38</b>	<b>36</b>	<b>58.241.232</b>	<b>58.241.232</b>
<b>IV. REZERVE (ct.106)</b>	<b>39</b>	<b>37</b>	<b>32.919.742</b>	<b>32.919.742</b>
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		
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b>				
<b>SOLD C (ct. 117)</b>	43	41		2.491.578
<b>SOLD D (ct. 117)</b>	44	42	2.942.693	0
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR</b>				
<b>SOLD C (ct. 121)</b>	45	43	5.434.271	1.413.464
<b>SOLD D (ct. 121)</b>	46	44		0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)</b>	<b>48</b>	<b>46</b>	<b>105.720.192</b>	<b>107.133.656</b>
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)</b>	<b>51</b>	<b>49</b>	<b>105.720.192</b>	<b>107.133.656</b>

\*) 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 aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

**ADMINISTRATOR,**

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura

**Formular  
VALIDAT****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

**CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE**

la data de 31.12.2020

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.58/ 2021	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2019	2020
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	14.093.714	10.436.128
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	02	13.507.920	10.197.636
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03	03	585.794	238.492
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04	04		
<del>Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)</del>		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	19.321	46.301
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	13	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14	15		
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)</b>	15	16	14.113.035	10.482.429
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	16	17	133.406	36.916
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	17	18	44.307	23.849
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	18	19	1.791.209	1.485.662
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	19	20	389.427	169.081
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	20	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	21	22	885.668	854.526
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	22	23	845.693	827.670
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	23	24	39.975	26.856
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	24	25	1.747.949	1.556.704
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	25	26	1.747.949	1.556.704
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	26	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	27	28	-198.624	-4.650

b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	28	29	46.565	5.689
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	29	30	245.189	10.339
<b>11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>4.572.912</b>	<b>2.923.527</b>
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	31	32	3.771.331	2.294.435
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	800.540	629.002
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	1.041	90
<del>Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)</del>		38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	37	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	38	40		
- Venituri (ct.7812)	39	41		
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>9.366.254</b>	<b>7.045.615</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:</b>				
- Profit (rd. 16 - 42)	41	43	4.746.781	3.436.814
- Pierdere (rd. 42 - 16)	42	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	43	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	44	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	45	47	3.023.261	1.562
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	47	49		
Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	48	50	5.911	17.170
- din care, venituri din alte imobilizări financiare ( ct. 7615)	49	51		
<b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 45+47+49+50)</b>	<b>50</b>	<b>52</b>	<b>3.029.172</b>	<b>18.732</b>
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	947.472	1.208.040
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	55	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	56	58	391.047	560.311
<b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 53+56+58)</b>	<b>57</b>	<b>59</b>	<b>1.338.519</b>	<b>1.768.351</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>				
- Profit (rd. 52 - 59)	58	60	1.690.653	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	59	61	0	1.749.619



<b>VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)</b>	60	62	17.142.207	10.501.161
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)</b>	61	63	10.704.773	8.813.966
<b>19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>				
- Profit (rd. 62 - 63)	62	64	6.437.434	1.687.195
- Pierdere (rd. 63 - 62)	63	65	0	0
<b>20. Impozitul pe profit (ct.691)</b>	64	66	1.003.163	273.731
<b>21. Impozitul specific unor activități (ct. 695)</b>	65	67		
<b>22. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)</b>	66	68		
<b>23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:</b>				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	67	69	5.434.271	1.413.464
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	68	70	0	0

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 22 (cf.OMF nr.58/ 2021)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 32 (cf.OMF nr.58/ 2021)- 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,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura

Formular  
VALIDAT

## INTOCMIT,

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.58/ 2021	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		1.413.464	
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02				
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03				
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:		Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3		2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04				
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05				
- peste 30 de zile	06	06				
- peste 90 de zile	07	07				
- peste 1 an	08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09				
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10				
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12				
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13				
- alte datorii sociale	14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15				
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16				
Impozite, contributi si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18				
III. Numar mediu de salariati		Nr. rd.	31.12.2019		31.12.2020	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariati	20	19	21		24	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	25		26	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr. rd.	Sume (lei)	
A				B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23		

<b>Redevență</b> petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24	
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25	
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> , din care:	27	26	
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27	
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28	
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29	
<b>Subvenții</b> 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	
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)	
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)	
<b>Creanțe restante</b> , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	928.936
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35	33.400
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	895.536

<b>V. Tichete acordate salariaților</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	56.728
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)	

<b>VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		

<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		

<b>VIII. Alte informații</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	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)	59	49	28.529.483	28.529.483
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	28.529.483	28.529.483
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	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)	66	55	436.932	436.932
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	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:	68	57	6.630.309	6.461.686
- 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)	69	58		
- 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)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	901.225	895.536
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	0	0
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)	73	61	9.688	46.028
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	9.688	12.628
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	0	33.400
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul statului(ct.4482)	78	66		
Creanțele entităților în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	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)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	17.423	8.443
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	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)	85	73	17.423	8.443
- 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)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80	126.959	126.959
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86 )	98	84	58.251	22.898
- în lei (ct. 5311)	99	85	58.251	22.898
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	1.530.432	4.604.484
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	1.530.432	4.604.484
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90		
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	32.629.849	31.601.042
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd.97+98)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	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), <b>(rd.100+101)</b>	113	99	30.214.212	30.316.074
- în lei	114	100		
- în valută	115	101	30.214.212	30.316.074
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) <b>(rd. 104+105)</b>	117	103		
- în lei si exprimate în lei, a caror decontare se face în functie de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	1.764.163	1.025.849
- 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)	124	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)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	43.256	31.540
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 146 + 447 + 4481) <b>(rd.112 la 115)</b>	127	111	608.218	227.579
- datorii în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	0	0
- datorii fiscale în legatura cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	608.218	224.605
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114		2.974
- alte datorii în legatura cu bugetul statului (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122				
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)	140	123				
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului ) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124				
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128				
- către nerezidenți	146	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	12.067.640	12.067.640		
- acțiuni cotate 4)	150	131	12.067.640	12.067.640		
- acțiuni necotate 5)	151	132				
- părți sociale	152	133				
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134				
Brevete si licente (din ct.205)	154	135				
<b>IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	1.253.730	718.563		
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139				
<b>XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
<b>XII. Capital social vărsat</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2019</b>		<b>31.12.2020</b>	
			<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>Col.1</b>	<b>Col.2</b>	<b>Col.3</b>	<b>Col.4</b>
<b>Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)</b>	160	141	12.067.640	X	12.067.640	X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	4.052.320	33,58	4.052.200	33,58
- deținut de persoane fizice	170	151	8.015.320	66,42	8.015.440	66,42
- deținut de alte entități	171	152				
		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>			
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>		
<b>XIII. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:</b>	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>			
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>		
<b>XIV. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:</b>	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				
- către instituții publice locale	183	164				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165				
		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>			
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>		
<b>XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat</b>						
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)				



**XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018**

A	Nr. rd.	Sume (lei)	
		2019	2020
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)	

**XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice \*\*\*\*\*)**

A	Nr. rd.	Sume (lei)	
		31.12.2019	31.12.2020
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166	
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167	
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168	
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169	

**XVIII. Venituri obținute din activități agricole \*\*\*\*\*)**

A	Nr. rd.	Sume (lei)	
		31.12.2019	31.12.2020
Venituri obținute din activități agricole	191	170	

**XIV. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:**

- inundații	192	170a (322)	
- secetă	193	170b (323)	
- alunecări de teren	194	170c (324)	
	195	170d (325)	

**ADMINISTRATOR,**

Numele și prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnatura



**Formular  
VALIDAT**
**INTOCMIT,**

Numele și 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 vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

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

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

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

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

1) Se vor include chirile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor 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 scadența 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 persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

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

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

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

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 161 - 171 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160.

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.

**SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE**

la data de 31.12.2020

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
<b>I.Imobilizari necorporale</b>						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01	8.053.582			X	8.053.582
Alte imobilizari	02				X	
Avansuri acordate pentru obilizari necorporale	03	239.361			X	239.361
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	04				X	
<b>TOTAL (rd. 01 la 04)</b>	05	8.292.943			X	8.292.943
<b>II.Imobilizari corporale</b>						
Terenuri	06	52.449.368			X	52.449.368
Constructii	07	52.096.174				52.096.174
Instalatii tehnice si masini	08	10.164.747	20.074	41.825		10.142.996
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	56.288	3.847	8.837		51.298
Investitii imobiliare	10					
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
obilizari corporale in curs de executie	13					
Investitii imobiliare in curs de executie	14	113.658	20.075	20.075		113.658
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
<b>TOTAL (rd. 06 la 15)</b>	16	114.880.235	43.996	70.737		114.853.494
<b>III.Imobilizari financiare</b>	17	37.957.587			X	37.957.587
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)</b>	18	161.130.765	43.996	70.737		161.104.024

## 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
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Alte imobilizari	20	8.288.899	4.044		8.292.943
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	21				
<b>TOTAL (rd.19+20+21)</b>	<b>22</b>	<b>8.288.899</b>	<b>4.044</b>		<b>8.292.943</b>
<b>Imobilizari corporale</b>					
Terenuri	23				
Constructii	24	10.592.186	1.513.214		12.105.400
Instalatii tehnice si masini	25	10.054.470	0	4.068	10.050.402
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	54.738	1.688	8.837	47.589
Investitii imobiliare	27				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
<b>TOTAL (rd.23 la 29)</b>	<b>30</b>	<b>20.701.394</b>	<b>1.514.902</b>	<b>12.905</b>	<b>22.203.391</b>
<b>AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)</b>	<b>31</b>	<b>28.990.293</b>	<b>1.518.946</b>	<b>12.905</b>	<b>30.496.334</b>

## SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de immobilizari	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
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	32				
Alte immobilizari	33				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	34				
<b>TOTAL (rd.32 la 34)</b>	<b>35</b>				
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
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				
<b>TOTAL (rd. 36 la 44)</b>	<b>45</b>				
<b>III.Imobilizari financiare</b>					
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	47				

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura



Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular  
VALIDAT

## ATENȚIE !

Conform prevederilor pct. 1.11 alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.58/ 14.01.2021, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2020 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

## Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

### A. Întocmire raportări anuale

#### 1. Situații financiare anuale, potrivit art. 28 alin. (1) din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercitiului financiar;

#### 2. Raportări contabile anuale, potrivit art. 37 din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercitiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
  - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
  - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
  - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
  - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic.

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

#### 3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercitiului financiar de raportare:

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercitiului financiar

**B. Corectarea de erori** cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale – se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMFP nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

### C. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordinul menționat, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar <sup>1)</sup> încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercitiului financiar curent <sup>2)</sup>, respectiv exercitiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2021, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2020 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2021 – situații financiare anuale.

### D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 <sup>3)</sup> „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entitățile afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reintocmesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2021 se referă la data de 1 ianuarie 2021, respectiv 31 decembrie 2021, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercitiului financiar curent (2021), respectiv exercitiului financiar precedent celui de raportare (2020).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

## Situatia modificarilor capitalurilor proprii

Lei

Indicator	Capital social lei	Rezerve din reevaluare lei	Rezerve legale lei	Rez. din surplus din reev. Lei	Alte rezerve lei	Rezultate reportate lei	Rezultat curent lei	Total capitaluri lei
0	1	2	3		4	5	6	7
Sold la 01.01. 2020	12,067,640	58,241,232	2,413,528	10,935,477	19,570,737	-	5,434,271	105,720,192
Inregistrat rezultat reportat						2,942,693	-	0
Corectii pe seama rezult. reportat						2,491,578	2,491,578	0
Corectii pe seama rezult. reportat						0		0
Crestere(+ -)Diminuare in cursul anului		0		0				0
Rezultatul curent						0	1,413,464	1,413,464
Sold la 31.12. 2020	12,067,640	58,241,232	2,413,528	10,935,477	19,570,737	-451,115	4,356,157	107,133,656

## Situatia fluxurilor de trezorerie 2020

Lei

ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	Realizat in anii :			Estimat in 2021
	2018	2019	2020	
Profit brut	2,964,978	5,434,271	1,413,464	1,200,000
Eliminarea ven/chelt. Nemonetare				
Amortizari + deprecieri imob. / reevaluari/corectii	2,317,156	1,747,949	1,556,704	1,550,000
Eliminarea ven/chelt care apartin activ.de investitii sau finantare		0	-367,589	
Venituri din dobanzi	-14,159	3,023,261	18,732	15,000
Cheltuieli cu dobanzile	1,039,529	947,472	0	950,000
Cheltuieli cu imobilizarile cedate	0	658,987	0	
Eliminarea efectelor contabilitatii de angajamente				
Variatia creantelor	-1,695,286	476,762	-161,431	-265,000
Variatia stocurilor	11,218	0	-4,844	-537
Variatia datoriilor comerciale	583,276	2,096,034	-511,471	-620,000
Variatia datoriilor catre stat	-388,817	289,213	-171,538	-150,000
<b>Flux de trezorerie din exploatare</b>	<b>4,817,895</b>	<b>14,673,949</b>	<b>1,772,027</b>	<b>2,679,463</b>
<b>ACTIVITATEA DE INVESTITII</b>				
Achizitii de imobilizari necorporale	-1,277	-543	0	
Achizitii de imobilizari corporale	0	0	20,075	
Incasari din cedarea imobilizarilor corporale	0			
Dobanzi incasate	0		0	
<b>Flux de trezorerie din activitatea de investitii</b>	<b>-1,277</b>	<b>-543</b>	<b>-20,075</b>	<b>0</b>
<b>ACTIVITATEA DE FINANTARE</b>				
Variatia datoriilor financiare	-3,111,305	-7,525,071	101,862	-4,880,000
Dobanzi platite	-1,039,529	-947,472	1,208,040	-1,950,000
<b>Flux de numerar din activitatea de finantare</b>	<b>-4,150,834</b>	<b>-8,472,543</b>	<b>1,309,902</b>	<b>-6,830,000</b>
<b>Total flux de numerar</b>	<b>665,784</b>	<b>148,430</b>	<b>3,061,854</b>	<b>-4,150,537</b>
Numerar la inceputul perioadei	774,469	1,440,253	1,588,683	4,650,537
Numerar la sfarsitul perioadei	1,440,253	1,588,683	4,650,537	500,000

## NOTA 1 ACTIVE IMOBILIZATE

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. Inregistr. in cursul anului	Reduc. sau reluari	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
<b>A. IMOBILIZARI NECORPORALE</b>										
1. Cheltuieli de constituire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Concesiuni, brevete, licente	8,053,582	0	0	8,053,582	8,053,581	4,044	0	8,057,625	1	-4,043
3. Alte imob. necorp. - prog. informatice	239,361	0	0	239,361	235,318	0	0	235,318	4,043	4,043
<b>TOTAL IMOB. NECORPOR.</b>	<b>8,292,943</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8,292,943</b>	<b>8,288,899</b>	<b>4,044</b>	<b>0</b>	<b>8,292,943</b>	<b>4,044</b>	<b>0</b>
<b>B. IMOBILIZARI CORPORALE</b>										
1. Terenuri	52,449,368	0	0	52,449,368	0	0	0	0	52,449,368	52,449,368
2. Constructii	52,096,174	0	0	52,096,174	10,592,186	1,513,214	0	12,105,400	41,503,988	39,990,774
3. Instalatii tehnice si masini	10,164,747	20,074	41,825	10,142,996	10,054,470	0	4,068	10,050,402	110,277	92,594
4. Alte instalatii, utilaje si mobilier	56,288	3,847	8,837	51,298	54,738	1,688	8,837	47,589	1,550	3,709
5. Av. si imobilizari corporale in curs	113,658	20,075	20,075	113,658	0	0	0	0	113,658	113,658
<b>TOTAL IMOB. CORPORALE</b>	<b>114,880,235</b>	<b>43,996</b>	<b>70,737</b>	<b>114,853,494</b>	<b>20,701,394</b>	<b>1,514,902</b>	<b>12,905</b>	<b>22,203,391</b>	<b>94,178,841</b>	<b>92,650,103</b>
<b>C. IMOBILIZARI FINANCIARE</b>										
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate	8,982,999	0	0	8,982,999	0	0	0	0	8,982,999	8,982,999
2. Alte titluri imobilizate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Imprum. acord. entit. pe baza de interese	28,966,415	0	0	28,966,415	0	0	0	0	28,966,415	28,966,415
4. Garantii furnizor	8,176	0	3	8,173	0	0	0	0	8,176	8,173
<b>TOTAL IMOB. FINANCIARE</b>	<b>37,957,590</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>37,957,587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37,957,590</b>	<b>37,957,587</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL</b>	<b>161,130,768</b>	<b>43,996</b>	<b>70,740</b>	<b>161,104,024</b>	<b>28,990,293</b>	<b>1,518,946</b>	<b>12,905</b>	<b>30,496,334</b>	<b>132,140,475</b>	<b>130,607,690</b>



SITUATIA IMOBILIZARILOR NECORPORALE valoare ramasa la 31.12.2020 este de zero lei .

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

Nr. Crt.	Amplasare teren	Supraf. Mp	Valoare la 01.01.2020 (lei)	Valoare la 31.12.2020 (lei)
1	Bd I.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti	3048.67	47,219,021	47,219,021
2	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, SUBSOL	51.04	713,743	713,743
3	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	33.54	469,023	469,023
4	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	5.6	78,311	78,311
7	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	3.23	45,168	45,168
8	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	16.8	234,931	234,931
9	Bd Unirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	116.33	1,626,759	1,626,759
10	Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	24.45	341,909	341,909
11	Splaiul Independentei nr.1 P.sp.com 2	21.78	304,571	304,571
12	Splaiul Independentei nr.1 MEZANIN	79.88	1,117,042	1,117,042
13	Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	37.5	298,890	298,890
	<b>Total</b>	<b>3438.82</b>	<b>52,449,368</b>	<b>52,449,368</b>

Constructiile in valoare neta de 40 017 239 lei sunt :

Denumire constructiei	Durata nr.luni		Valoare la 01.01.2020	Valoare la 31.12.2020	Amortiz. cumulata la 01.01.2020	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
MAG.COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	457	373	46,753,225	46,753,225	8,617,471	1,355,360	9,972,831	36,780,394
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	220	136	1,674,166	1,674,166	568,464	49,423	617,887	1,056,279
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	220	136	506,794	506,794	171,993	14,979	186,972	319,822
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	220	136	84,543	84,543	28,691	2,498	31,189	53,354
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	220	136	49,213	49,213	16,700	1,455	18,155	31,058
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	220	136	253,777	253,777	86,126	7,501	93,627	160,150
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	220	136	732,270	732,270	248,708	21,642	270,350	461,920
CONSTR.SP. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	220	136	379,239	379,239	128,656	11,209	139,865	239,374
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	220	136	1,146,768	1,146,768	389,486	33,893	423,379	723,389
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 P.Lot 2	220	136	312,783	312,783	144,588	9,244	153,832	158,951
CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	1	203,396	203,396	152,556	6,012	158,568	44,828
<b>Total:</b>			<b>52,096,174</b>	<b>52,096,174</b>	<b>10,553,439</b>	<b>1,513,216</b>	<b>12,066,655</b>	<b>40,029,519</b>

**-Instalatii ,echipamente tehnologice si mijl.de transport**

Denumirea instalatiei si a mijl. de transport	Valoare la 01.01.2020	Valoare la 31.12.2020	Amortizare cumulata la 31.12.2020	Val. neta la 31.12..2020
Echipamente tehnologice	9701706	9701069	9701069	0
Aparate inst.de masura si control	217212	208454	208454	0
Instalatii si mijl.de transport	245827	233472	175816	57656
<b>Total instalatii si mijl.transport</b>	<b>10164745</b>	<b>10142995</b>	<b>10085339</b>	<b>57656</b>
Mobilier si aparate de birotica	56288	51298	51298	0
<b>Total</b>	<b>10221033</b>	<b>10194293</b>	<b>10136637</b>	<b>57656</b>

**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 immobilizate (garantii la furnizorii de servicii ) 8 174 lei.

Nr. crt.	Denumire firma	Nr. de actiuni	Val. nominala lei	Valoare de detinere lei
1	COCOR TURISM S.A.	5,845,403	0.1	584,540
2	COMTURIST S.A.	118,127	2.5	295,318
	<b>TOTAL:</b>			<b>8.982.998,98</b>

**TOTAL IMOBILIZARI FINANCIARE 37 957 587 LEI.**

**Activele immobilizate in valoare neta se prezinta astfel :**

Denumire imobilizare	Valoare neta la 01.01.2020 lei	Amortiz.din cursul anului	Valoare neta la 31.12.2020 lei
IMOBILIZARI NECORPORALE	4,044	4,044	0
TERENURI	52,449,270	0	52,449,270
CONSTRUCTII	41,542,735	1,513,216	40,029,519
Instalatii tehnice si masini	73,178	15,522	57,656
Alte instalatii si mobilier	0	0	0
IMOBILIZARI CORPORALE IN CURS	113,658	0	113,658
IMOBILIZARI FINANCIARE	37,957,587	0	37,957,587
<b>TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>132,140,472</b>	<b>1,532,782</b>	<b>130,607,690</b>

**NOTA 2. PROVIZIOANE**

In cursul anului 2020 societatea nu a inregistrat provizioane .

**NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI**

Societatea a inregistrat in exercitiul financiar 2020 un profit net in valoare de 1 413 464 lei .

**Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor ca profitul din anul 2020 sa ramana nerepartizat .**

**NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE**

Societatea comerciala COCOR S.A, a inregistrat in cursul anului 2020 un profit din exploatare de 3 436 814 lei .

Rezultatului din exploatare din anii 2015 - 2020 se prezinta astfel :

Indicatorul	An 2015	An 2016	An 2017	An 2018	An 2019	An 2020
A.	1	2	3	4	5	6
<b>Cifra de afaceri</b>	<b>12,858,795</b>	<b>12,286,831</b>	<b>11,472,407</b>	<b>12,603,156</b>	<b>14,093,714</b>	<b>10,436,128</b>
Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	7,484,694	7,225,843	8,875,122	7,471,453	8,080,543	6,300,581
<b>Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete</b>	<b>5,374,101</b>	<b>5,060,988</b>	<b>2,597,285</b>	<b>5,131,703</b>	<b>6,013,171</b>	<b>4,135,547</b>
Cheltuieli de desfacere	266,839	162,468	268,357	128,839	31,981	26,471
Cheltuieli generale de administratie	690,656	709,546	710,771	980,562	1,253,730	718,563
Alte venituri din exploatare	87,485	63,271	9,624,479	36,035	19,321	46,301
<b>Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)</b>	<b>4,504,091</b>	<b>4,252,245</b>	<b>11,242,636</b>	<b>4,058,337</b>	<b>4,746,781</b>	<b>3,436,814</b>

**NOTA 5. SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR :****A. Situatiile creantelor la 31.12.2020 :**

Denumire creante	Sold lei la :		Vechime creanta	
	01.01.2020	31.12.2020	< an	> an
Cienti	6,623,197	6,461,297	5,565,761	895,536
Ajustari clienti incerti	-901,225	-895,536	0	-895,536
Creanti cu personalul	7	0	0	0
Creante din asig.sociale	9,688	12,628	2,940	9,688
Creante TVA neexig.	0	5070	0	5,070
Alte impozite si taxe	0	33400	33400	0
Debitori diversi	17,423	8,443	290	8,153
Ajustari debitori diversi	-8,153	-8,153	0	-8,153
Avansuri furnizori	4,844	0	0	0
<b>Total</b>	<b>5,745,781</b>	<b>5,617,149</b>	<b>5,602,391</b>	<b>14,758</b>

## B. Situația datoriilor la 31.12.2020, comparativ cu 01.01.2019

Datorii	Sold la data :		Termen de exigibilitate		
	01.01.2020	31.12.2020	Sub 1 an	1 - 5 ani	peste 5 ani
Credit OTP Bank	30,214,212	30,316,074	1,397,799	6,988,995	21,929,280
Dobanzi aferente creditelor	0	1,397,799	1,397,799	0	0
<b>Sume datorate instit. de credit</b>	<b>30,214,212</b>	<b>31,713,873</b>	<b>2,795,598</b>	<b>6,988,995</b>	<b>21,929,280</b>
Furnizori	1,512,529	1,016,378	1,016,378		0
Furnizori facturi nesosite	247,261	9,471	9,471		0
<b>Datorii comerciale</b>	<b>1,759,790</b>	<b>1,025,849</b>	<b>1,025,849</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Alte imprumuturi si dat.asimilate</b>	<b>457,504</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Clients creditor	2,932	87,184	87,184		0
Creditori diversi	20,010	22,409	22,409	0	0
TVA de plata	104,006	159,122	159,122		0
Datorii cu salariile	58,575	48,755	48,755		0
Datorii cu contributiile salariale	1,662	1,763	1,763	0	0
Datorii cu impozitul pe salarii	5,732	6,007	6,007		0
Alte taxe si impozite	15,420	2,974	2,974		0
Impozit pe profit	484,372	57,713	57,713		0
<b>TOTAL rd.13 +rd.16 din F10 bilant</b>	<b>33,124,215</b>	<b>33,125,649</b>	<b>4,207,374</b>	<b>6,988,995</b>	<b>21,929,280</b>

## NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

## 6.1. Bazele prezentării:

Legea contabilității 82/1991 modificată de Legea 163/2018

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

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

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

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

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

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

Moneda funcțională pentru înregistrările contabile este leul românesc.

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

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

#### 6.2. Bazele contabilității și a raportărilor contabile

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

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

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

#### 6.3. Continuitatea activității

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

Societatea a realizat un profit brut în valoare de 1 687 195 lei în cursul exercitiului financiar încheiat la 31.12..

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

#### 6.4. Imobilizările necorporale

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

Un activ este recunoscut în bilanț, dacă:

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

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

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

În cadrul imobilizărilor necorporale se cuprind:

- cheltuielile de constituire;
- cheltuielile de dezvoltare;
- concesiunile, brevetele, licențele, 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 informatice create de entitate sau achiziționate de la terți, pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte imobilizări necorporale.

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

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

Un element necorporal raportat drept 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 regulă, într-o perioadă de maximum 5 ani.

#### 6.5. Imobilizările corporale

Imobilizările corporale reprezintă active care:

- sunt deținute de o entitate pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative;
- sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

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

Imobilizările corporale deținute în baza unui contract de leasing se evidențiază în contabilitate în funcție de natura contractului de leasing, stabilită potrivit legii, cu respectarea principiului prevalenței economice 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 duratelor 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 reparațiilor 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 îmbunătățirea parametrilor tehnici inițiali ai acestora și conduc la obținerea de beneficii economice viitoare, suplimentare față de cele estimate inițial. 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, (la un interval de 3 ani) grupa terenuri și clădiri, existente la sfârșitul exercitiului financiar, fără a reflecta în contabilitate a rezultatului acesteia. Creșterea 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. Întregul surplus poate fi realizat prin casarea sau vânzarea activului.

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

Societatea a efectuat reevaluări 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 deținute și la 31.12.2008, 31.12.2011, 31.12.2013 pentru grupa terenuri și clădiri. În 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 cărora se află imobilizările respective.

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

Costul unei imobilizări corporale construite în regie proprie este determinat folosind aceleași principii ca și pentru un activ achiziționat. Orice profituri interne sunt eliminate din calculul costului acelui 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 deținute la entitățile afiliate, împrumuturile acordate entităților afiliate, interesele de participare, împrumuturile acordate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare, alte investiții deținute ca imobilizări, alte împrumuturi.

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

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

Pentru creanțele imobilizate, cu scadența mai mare de un an, în Bilanț, la poziția Imobilizări financiare, este prezentată numai partea cu scadența mai mare de 12 luni, diferența urmând a fi reflectată la creanțe.

Imobilizările financiare recunoscute ca activ se evaluează 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 îndatorării

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

Societatea clasifică împrumuturile 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 financiar ca o datorie prezentată la valoarea netă a investiției în leasing.

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

Datoria cu principalul din contractele de leasing financiar este reevaluată la sfârșitul exercitiului financiar la cursul B.N.R. Dobanda neajunsa la scadenta, aferenta contractelor de leasing incheiate in calitate de utilizator, este reflectata in conturile din afara bilantului.

#### 6.10. Stocuri

Stocurile sunt active circulante :

- detinute pentru a fi vandute pe parcursul desfasurarii normale a activitatii ;
- 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 aprobate prin O.M.F.P. nr. 1802/2014, prin valoare realizabila neta se intelege 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

Titlurile pe termen scurt (actiuni si alte investitii financiare) admise la tranzactionare pe o piata reglementata se evalueaza la valoarea de cotatie din ultima zi de tranzactionare, iar cele netranzactionate 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

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 licitatia 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 rezultate din aceste conversii valutare sunt incluse in contul de profit si pierdere.

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

Valuta	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
EUR	4.5245	4.5411	4.6597	4.6639	4.7793	4.8694
USD	4.1477	4.3033	3.8915	4.0736	4.2608	3.966

#### 6.16. Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor

Veniturile si cheltuielile sunt recunoscute potrivit contabilitatii de angajamente.

#### 6.17. Active si datorii contingente (angajamente)

Datoriile 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 în situațiile financiare atasate, dar sunt prezentate dacă o intrare de beneficii economice este probabilă.

#### 6.18. Provizioane

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

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incertă.

Un provizion este recunoscut numai în momentul în care:

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

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

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

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

Provizioanele pentru impozite se revizuiesc la sfârșitul anului.

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

#### 6.19. Evenimente ulterioare datei bilanțului

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

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

#### 6.20. Relațiile cu entitățile afiliate

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

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

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

#### 6.21. Beneficiile angajaților

##### Beneficii pe termen scurt:

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

##### Beneficii post-angajare:

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

#### 6.22. Rezultatul de acțiune

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

Pentru anul 2020 rezultatul brut pe acțiune a fost de  $1\,687\,195 / 301\,691 = 5.59$  lei pe acțiune.

#### 6.23. Managementul riscului financiar

##### Riscul de credit

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

În exercitiul financiar 2020, Societatea și-a asigurat lichiditatea din surse proprii generate de activitatea curentă. Societatea are angajat un pachet de credite la OTP Bank care la sfârșitul anului avea valoarea de **6 225 853,57** eur (din care 503 426, 63 eur sunt dobânzi și



comisioane amanate si capitalizate) (Nota 13) . Dobanzile si comisioanele din anul 2021 capitalizate prin intelegere cu banca creditoare au fost achitate de societate in 05.01.2021 renuntandu-se la capitalizare.

#### 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 celelalte 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 31.12.2020 calculat ca raport intre capitalul imprumutat si capitalul propriu a fost de 28,30 % in scadere fata de 2019 cind a fost de 31.33 % . (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 incheierea contractelor, Societatea verifica bonitatea clientilor.

Societatea nu a avut probleme de lichiditate, in cursul anului 2020.

#### (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 31.12.2020, capitalul social subscris si varsat al COCOR S.A. este de 12.067.640 lei, echivalent a 2 478 260,16 eur la cursul din 31.12.2020 de 4.8694 lei/eur.

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

Structura actionariatului COCOR S.A. la 31.12.2020 este:

#### STRUCTURA ACTIONARILOR IN CAPITALUL SOCIAL

Nume actionar	Nr.actiuni	Val.lei	%
alti actionari / others	111,418	4,456,720	36.93%
URSAN LIVIU	44,747	1,789,880	14.83%
STOICA DANIEL	44,221	1,768,840	14.66%
BROADHURST INVESTMENTS LIMITED loc. NICOSIA CYP	40,188	1,607,520	13.32%
S.I.F. TRANSILVANIA loc. BRASOV jud. BRASOV	30,911	1,236,440	10.25%
S.I.F. MUNTENIA S.A. loc. BUCURESTI jud. SECTOR 2	30,206	1,208,240	10.01%
<b>TOTAL</b>	<b>301,691</b>	<b>12,067,640</b>	<b>100%</b>

Grupe de actionari	actiuni	lei	%
persoane fizice	200,386	8,015,440	66.42094
persoane juridice	101,305	4,052,200	33.57906

#### b) Obligatiuni

De la infiintare si pana la data de 31.12.2020 societatea nu a emis obligatiuni.

## NOTA 8. INFORMATII PRIVIND SALARIATII, ADMINISTRATORII SI DIRECTORII

Indicatori privind salariatii	Exercitiul financiar		
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Numarul salariati pe categorii:			
- conducere	4	4	4
- personal administrativ	15	22	22
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
Salarii brute aferente exercitiului	653,246	769,061	770,942
Cheltuieli cu tichetele de masa	34,095	76,632	56,727
<b>Subtotal cheltuieli salariale</b>	<b>687,341</b>	<b>845,693</b>	<b>827,669</b>
Cheltuieli cu asigurarile sociale	35,838	39,975	26,856
<b>Total cheltuieli cu personalul</b>	<b>723,179</b>	<b>885,668</b>	<b>854,525</b>

In perioada 01.01.2020 - 31.12.2020 componenta consiliului de administratie a fost urmatoarea :

- Popescu Management S.R.L. prin reprezentant dl. Pricopie Cristian Claudiu –presedinte al consiliului de administratie
- Turnover ABC S.R.L prin reprezentant dl. Besliu Aurel –vicepresedinte al consiliului de administratie
- Buica Nicusor Marian – administrator
- Quality Concept Management S.R.L. prin reprezentant Balan Constantin membru comitet audit
- Moise Catalin Teodor Membru in comitetul de audit .

Presedintele Consiliului de administratie al societatii este Popescu Management S.R.L. prin reprezentant permanent dl Pricopie Cristian Claudiu si vicepresedintele Consiliului de administratie al societatii este 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 indemnizatie neta lunara astfel :

presedinte - suma de 6000 eur net/luna

vicepresedinte - suma de 3000 eur net/luna

membru comitetul de audit - suma de 1000 lei net/luna.

In anul 2020 cheltuielile cu administratorii societatii sunt :

Societatea de administrare	Cod fiscal	Nume prenume administrator	Cheltuiala pe an lei
TURNOVER ABC SRL	RO6640017	Besliu Aurel	210,854
* POPESCU MANAGEMENT SRL	RO26443753	Pricopie Cristian Claudiu	626,691
QUALITY CONCEPT MANAGEMENT SRL	RO26806298	Balan Constantin	17,636
		Buica Nicusor Marian	4824
		Moise Catalin Teodor	17,136
<b>Total</b>			<b>877,141</b>

\* Este cuprinsa si prima de 208 401 lei conform Hot.AGA din 22.04.20

## NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO - FINANCIARI

Denumire indicator	Formula de calcul al indicatorului	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
<b>Indicatori de lichiditate</b>						
Lichiditate curenta	Active circulante / Datorii curente	0.12	4.67	4.07	2.57	3.70

Lichiditatea imediata – testul acid	(Active circulante -Stocuri) / Datorii curente	0.12	4.61	4.07	2.56	3.70
Indicatori de risc						
Gradul de indatorare (%)	Capital imprumutat / Capital angajat * 100	58.59	41.74	39	31.33	0.28
Rata de acoperire a dobanzilor	Profit inaintea platii dob.si imp.pe profit / Cheltuieli cu dobanda	2.13	5.65	3.9	7.79	2.84
Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)						
Viteza de rotatie a stocurilor	Costul vanzarilor / Stocul mediu	N/A	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	N/A
Viteza de rotatie a debitelor clienti (zile)	Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365	138.66	110.31	163.31	167.81	228.81
Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori / Achizitii de bunuri si servicii*365	24.07	24.78	28.07	50.6	92.76
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0.09	0.08	0.09	0.11	0.08
Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total activ	0.14	0.12	0.13	0.13	0.10
Indicatori de profitabilitate						
Rentabilitatea capitalului angajat	Profitul inaintea platii dob.si imp.pe profit / Capital	0.05	0.1	0.04	0.061	0.03
Marja bruta din vanzari (%)	Profitul brut din vanzari / Cifra de afaceri *100	19.09	68.47	32.2	45.68	32.93

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.Sediul social al societatii este in Bd. I. C. Bratianu nr. 29-33, Sector 3, Bucuresti. Obiectul principal de activitate al societatii in constituie «Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate» cod CAEN 6820.

Actiunile societatii au fost admise la tranzactionare la Bursa de Valori Bucuresti, Piata principala de tranzactionare prin mecanisme de negociere extrabursiera categoria de baza din 22.02.1997 sub simbolul COCR. Incepand din 2015 piata de tranzactionare este AeRO, platforma lansata de Bursa de Valori Bucuresti ce ar urma sa ajunga la o capitalizare bursiera de 700-800 milioane dolari dupa ce aproximativ 300-350 firme de pe Rasdaq s-au mutat pe sistemul alternativ de tranzactionare .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 2020 societatea a inregistrat o cifra de afaceri de **10 436 128** lei provenind din:

Denumire indicator	Structura cifrei de afaceri pe ani in lei :				
	2016	2017	2018	2019	2020
Venituri din chirii	7,310,105	7,583,671	7,750,511	7,842,246	6,383,970
Venituri din parcare si alte servicii	1,760,190	1,694,603	1,887,122	2,041,286	1,607,259
Venituri din vanzarea marfurilor	100,996	30,103	0	585,793	238,492
Venituri din reclama	3,115,540	2,164,030	2,965,523	3,624,389	2,206,407
<b>Cifra de afaceri</b>	<b>12,286,831</b>	<b>11,472,407</b>	<b>12,603,156</b>	<b>14,093,714</b>	<b>10,436,128</b>

Infomatii cu privire la calculul impozitului pe profit :

Denumire indicator	Realizat in anul:				
	2016	2017	2018	2019	2020
<b>1. Profitul / Pierdere brut(a)</b>	2,276,841	8,066,390	2,964,978	6,437,434	1,687,195
Elemente similare veniturilor	0	0	-35,000	0	0
Ch.din pierderi din creante si deb.div.(654)	0	149,098	135,293	46,565	5,689
Venituri din ajust.depreciere activ. (7814)	1,681,844	-164,607	-326,584	-245,189	-10,338
Amortizarea fiscala	-2,832,731	-2,748,207	-2,317,156	-	-
-Amortizarea contabila	2,760,044	2,748,207	2,317,156	1,738,867	1,541,135
Amenzi si penalitati catre stat	712	65	506	1,165	67
Chelt.protocol >2%din profit+ch.protocol	20,276	0	0	0	111759
Ch.transport 50%	4,702	12,138	10,874	20,709	12,900
Ch.cu ajustari pierderi din creante (6814)	942,260	793,981	0	0	0
Alte cheltuieli nedeductibile	8,360	17,828	7	0	0
<b>4. Profit impozabil</b>	<b>1,547,620</b>	<b>8,932,093</b>	<b>2,810,074</b>	<b>6,269,766</b>	<b>1,822,841</b>
<b>5. Pierdere fiscala din anii precedenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6. Impozitpe profit 16% (0.16x 4)	247,619	1,429,135	449,612	1,003,163	291,655
7. Sponsorizari in limita legala(5 la mie din c.af,20%imp.pr.)	49,000	57,200	60,000	69,928	54,700
<b>8. Impozit pe profit curent ( 6-7)</b>	<b>198,619</b>	<b>1,371,935</b>	<b>389,612</b>	<b>933,235</b>	<b>236,955</b>
<b>Bonificatie 10% cf.OUG 33/20</b>					<b>17,924</b>
9. Achitat in cursul anului	77,915	1,306,403	255,942	448,863	161,318
<b>10. Rest de achitat (8-9)</b>	<b>120,704</b>	<b>65,532</b>	<b>133,670</b>	<b>484,372</b>	<b>57,713</b>

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

**Venituri si cheltuieli extraordinare** : Societatea nu a inregistrat in anul 2020 venituri sau cheltuieli extraordinare.

**Onorariile platite auditorilor** : Auditarea situatiilor financiare individuale la 31.12.2020 se face in baza Contractului 3720/2013 care a fost prelungit cu Actul aditional 4/2019 si a fost asigurata de catre MID CONSULTING S.R.L. cu sediul in BUCURESTI, Str. Vasile Lucaciu nr. 10, sect.3, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/29583/1992 avand cod de inregistrare fiscala RO3146427, membru activ al Camerei Auditorilor Financiar din Romania . Valoarea anuala a contractului este de 1680 euro plus TVA.

#### NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

Fluxurilor de numerar si echivalentele de numerar cuprind urmatoarele elemente:

Disponibilitati banesti	Casa si conturile la banci				
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
CASA	36,185	45,652	44,913	58,251	46,053
BANCI din care in :	2,645,133	728,817	1,395,340	1,530,432	4,604,484
conturi in LEI	2,458,912	627,411	1,278,406	508,698	369,645
conturi in EURO	186,221	101,406	116,934	1,021,734	4,234,839
<b>TOTAL IN CASA SI IN BANCI LEI</b>	<b>2,681,318</b>	<b>774,469</b>	<b>1,440,253</b>	<b>1,588,683</b>	<b>4,650,537</b>

#### NOTA 12. CONTRACTE DE LEASING FINANCIAR

In anul 2020 nu s-au derulat contracte de leasing financiar.

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

In data de 09.09.2019 Cocor SA a incheiat Contractul nr. C10002019023471 cu OTP Bank Romania S.A. prin care se deschide un credit de investitii in valoare de 6 700 000 eur pentru refinantarea partiala a soldului creditului acordat de B.C.R., credit ce a fost folosit pentru modernizarea si consolidarea imobilului Cocor Shopping Center, conform Contractului de credit nr.235/28.06.2013 si a Contractului de novatie din 28.06.2013.

**In urma operatiei de refinantare prin negocierea realizata de administratorii societatii cu conducerea B.C.R. s-a obtinut 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 incheiat in urmatoarele conditii:

- dobanda anuala este 3.5% plus EURIBOR la 3 luni, in plata la data de 5 ale fiecarei luni;
- 5% peste rata dobandii de mai sus aplicat asupra sumelor neplatite la scadenta;
- 1% peste dobanda anuala aplicat asupra soldului creditului in cazul neindeplinirii obligatiilor 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% daca rambursarea nu se face din surse proprii;
- comision de penalizare de 2% pentru neindeplinirea conditiilor 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 imobilare ale societatii.

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

-orice plata catre actionari se va face cu acordul expres al OTP Bank;

- sa nu se schimbe structura actionariatului;

- sa se faca informarile lunare cerute de banca;

etc..

### NOTA 14. CONTRACT DE CREDIT DE LA INSTITUTIE FINANCIAR NEBANCARA

In 2017 Societatea nu a derulat operatiuni cu institutii nebancaare.

### NOTA 15. SITUATIA REZERVELOR DIN REEVALUARE

Evolutia rezervelor din reevaluare in cursul anului 2020 nu au avut miscari astfel:

Rezerve din reevaluare	Sold la 31.12.2012	Decresteri in per.2013- 2018	Sold la 31.12.2018	Sold la 31.12.2019	Sold la 31.12.2020
1.Rezerve din reeval.terenurilor	52,729,639	-524,426	52,205,213	52,205,213	52,205,213
2.Rezerve din reeval.cladirilor	7,790,481	-2,332,706	5,457,775	5,457,775	5,457,775
3.Rezerve din reeval.echipamentelor	631,529	-53,285	578,244	578,244	578,244
4.Rezerve din reeval.mobilierului	6,960	-6,960	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>61,158,609</b>	<b>-2,917,377</b>	<b>58,241,232</b>	<b>58,241,232</b>	<b>58,241,232</b>

### NOTA 16. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT

Societatea detinea, la 31.12.2020 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.	Pret lei/actiune		Variatie pret in lei +-	Variatie val. lei +-
			31.12.19	31.12.20		
1	2	3	4	5	6	7
Unirea	SCDM	380	58.00	66.00	8.00	3040
Bucur Obor	BUCU	201	14.5	14.10	-0.40	-80.4
Semrom Oltenia	SEOL	159,382	0.64	0.90	0.26	41439.32
<b>Total</b>		x	x	x	x	<b>44398.92</b>

**NOTA 17. RELATII COMERCIALE CU PARTI AFILIATE**

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

Nr. crt.	Denumire parte afiliata	Creanta/ Datorie	Natura tranzactiei	Sold la 01.01.2020	Volumul tranzact. desfasura. in 2020	Sold la 31.12.2020
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	747.18	0
		CREANTA	Cumparari diverse- client	0	0	0
2	COMTURIST SA	CREANTA	Inchiriere spatiu + utilitati	0	48,992.77	0
		DATORIE	Garantie contract inchiriere magazin	12,659.00	12,659.00	0.00
		CREANTA	Garantie contract inchiriere depozit	5,600.00	0	5,600.00
		DATORIE	Chirie inchiriere spatiu	0.00	20,602.73	8255.71

**ADMINISTRATOR,**  
Popescu Management SRL  
prin dl. Pricopie Cristian Claudiu

**INTOCMIT,**  
Smocot Constantin

## Raportul auditorului independent

Către asociatii,  
COCOR S.A.

### Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

#### Opinie

Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății COCOR SA, cu sediul social în București, B-dul I.C. Brătianu, nr. 29-33, sector 3, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 327763, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2020, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

1 Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2020 se identifica astfel:

	<u>31 Decembrie 2019</u>	<u>31 Decembrie 2020</u>
Activ net/Total capitaluri proprii:	105.720.192	107.133.656
Profitul net al a exercitiului financiar:	5.434.271	1.413.464

2 În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2020 precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 1802/29.12.2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate.

#### Baza pentru opinie

3 Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA") și Legea nr.162/2017. Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea "Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile

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

- 4 La 31.12.2020, s-a înregistrat o scădere a profitului net față de aceeași perioadă a anului precedent cu 4.020.807 lei, datorită în special scăderii cifrei de afaceri și a creșterii cheltuielilor cu dobânzile. Acești indicatori au fost influențați de starea de urgență și starea de alertă instituite de guvern în anul 2020, urmare a pandemiei ce și-a pus amprenta pe întreaga economie națională.

Cifra de afaceri a fost diminuată datorită scăderii veniturilor din chirii (spații închise pe perioada stării de urgență), a veniturilor din reclame și a veniturilor rezultate din parcuri. În schimb, datorită și diminuării proporționale, chiar cu un procent mai mare față de scăderea veniturilor, a cheltuielilor aferente, profitul brut din exploatare a fost de 3.436.814 lei. Acest profit brut a fost influențat de pierderea financiară în valoare de 1.749.653 lei, datorată costurilor cu dobânzile la credit și a costurilor cu diferențele de curs valutar.

- 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.

#### **Aspecte cheie de audit**

- 6 Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului 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 2020 a fost descreșterea profitului net față de aceeași perioadă a anului precedent cu 4.020.807 lei, datorită în special scăderii cifrei de afaceri și a creșterii cheltuielilor cu dobânzile. Acești indicatori au fost influențați de starea de urgență și starea de alertă instituite de guvern în anul 2020, urmare a pandemiei ce și-a pus amprenta pe întreaga economie națională.

#### **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 acopera 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 legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate, cu modificările și completările ulterioare.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate, cu modificările și completările ulterioare.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2020, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

#### **Responsabilitățile conducerii pentru situațiile financiare**

- 9 Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor 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 în care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opeasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.
- 11 Persoanele responsabile cu conducerea societatii sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

#### **Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare**

- 12 Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
- 13 Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de 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 adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoieli semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fideia.

14 Comunicam persoanelor responsabile cu conducerea societatii, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

15 De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, masurile de siguranta aferente.

16 Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor insarcinate cu conducerea societatii, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul nostru de audit, cu exceptia cazului in care legislatia sau reglementarile impiedica prezentarea publica a aspectului respectiv sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

#### Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

17 Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor in luna martie 2020 sa auditam situatiile financiare ale societatii COCOR SA pentru exercitiul financiar incheiat la 31 Decembrie 2020.

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, menționate 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 58/14.01.2021.

#### In numele

##### MID CONSULTING SRL

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

**Inregistrata ASPAAS cu E-VIZA FA 59**

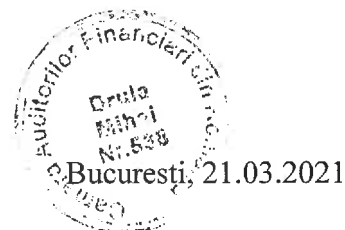
Inregistrata la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu numarul 059/2001



##### DRULA MIHAI

**Inregistrat ASPAAS cu E-VIZA AF 538**

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



## 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 2020 asupra pozitiei financiare a societatii si rezultatelor activitatii acesteia.

### 1.2 Bazele informationale

Principalele surse de informatii au fost situatiile financiare la 31 decembrie 2020 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 2020, confirmari bancare privind disponibilul din conturi , datoriile fata de institutiile de credit , ipoteci , gajuri si orice alte garantii , situatia litigiilor la 31 decembrie 2020 , 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 piața 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 romanesti**.

#### 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 casierie.

Soldurile in valuta sunt reevaluate la cursul de inchidere BNR , diferentele 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, diferentele din reevaluare fiind inregistrate in contul de profit si pierdere.

### **3.9 Provizioane**

Provizioanele sunt recunoscute in situatiile financiare atunci cand exista o obligatie curenta generata de un eveniment anterior , este posibila o iesire de resurse care va afecta beneficiile economice , si poate fi realizata o buna estimare a valorii obligatiei.

Reluarea provizioanelor prin venituri se realizeaza in momentul in care cauzele care au determinat constituirea lor au disparut.

### **3.10 Venituri**

Veniturile generate de utilizarea de catre terti a activelor societatii ce genereaza dobanzi, redevente sau dividende sunt recunoscute atunci cand este probabil ca beneficiile economice asociate tranzactiei sa intre in societate si suma veniturilor obtinute poate fi determinata in mod rezonabil.

Veniturile din chirii sunt recunoscute pe baza contabilitatii de angajamente, conform realitatii economice a contractelor.

Evaluarea veniturilor se face la valoarea justa, exclusiv TVA si alte taxe.

### **3.11 Rezultate financiare nete**

Rezultatul financiar net reprezinta diferenta dintre veniturile si cheltuielile financiare.

Veniturile financiare includ, veniturile din dobanzi si diferentele favorabile de curs valutar, alte venituri financiare.

Cheltuielile financiare sunt formate din diferentele nefavorabile de curs valutar si cheltuieli cu dobanzile.

Societatea aplica principiul separarii exercitiilor financiare pentru recunoasterea veniturilor si cheltuielilor.

### **3.12 Impozitul pe profit**

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

Aceste ajustari constau in stabilirea veniturilor neimpozabile si cheltuielilor nedeductibile fiscal sau cu deductibilitate limitata, conform prevederilor Codului fiscal in 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 deplinatate interesele lor proprii si separate.



## 4. SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2020

## 4.1 Bilant prescurtat la 31 decembrie 2020

(LEI)

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
Imobilizari necorporale	4,044	0
Imobilizari corporale	94,178,841	92,650,103
Imobilizari financiare	37,957,587	37,957,587
<b>ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL</b>	<b>132,140,472</b>	<b>130,607,690</b>
Stocuri	4,844	931
Creante	5,745,781	5,584,350
Investitii pe termen scurt	126,959	126,959
Casa si conturi la banci	1,588,683	4,650,537
<b>ACTIVE CIRCULANTE TOTAL</b>	<b>7,466,267</b>	<b>10,362,777</b>
<b>CHELTUIELI IN AVANS</b>	<b>3,125</b>	<b>2,538</b>
<b>DATORII PE TERMEN SCURT (CURENTE)</b>	<b>2,910,003</b>	<b>2,776,776</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE</b>	<b>3,793,932</b>	<b>6,842,040</b>
<b>TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>135,934,404</b>	<b>137,449,730</b>
<b>DATORII PE TERMEN LUNG</b>	<b>30,214,212</b>	<b>30,316,074</b>
<b>VENITURI IN AVANS</b>	<b>765,457</b>	<b>746,499</b>
Venituri inregistrate in avans :		
- sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	765,457	746,499
- sume de reluat intr-o perioada de peste un an	-	-
<b>CAPITAL SI REZERVE</b>		
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	(2,942,693)	2,491,578
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	5,434,271	1,413,464
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL</b>	<b>105,720,192</b>	<b>107,133,656</b>

## 4.2 Contul de profit si pierdere

(LEI)

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
1. Cifra de afaceri	14,093,714	10,436,128
- Productia vanduta	13,507,920	10,197,636
- Venituri din vanzarea marfurilor	585,794	238,492
2. Alte venituri din exploatare	19,321	46,301
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>14,113,035</b>	<b>10,482,429</b>
Cheltuieli cu materii prime si materiale consumabile	133,406	36,916
Alte cheltuieli materiale	44,307	23,849
Cheltuieli cu energia si apa	1,791,209	1,485,662
Cheltuieli privind marfurile	389,427	169,081
Cheltuieli cu personalul :	885,668	854,526
- salarii si indemnizatii	845,693	827,670
- cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	39,975	26,856
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale	1,747,949	1,556,704
- cheltuieli cu amortizarea si deprecieri	1,747,949	1,556,704
Ajustari de valoare privind activele circulante	(198,624)	(4,650)
- cheltuieli	46,565	5,689
- venituri	(245,189)	(10,339)
Alte cheltuieli de exploatare :	4,572,912	2,923,527
- cheltuieli privind prestatiile externe	3,771,331	2,294,435
- cheltuieli cu impozite si taxe	800,540	629,002
- cheltuieli cu despagubiri, donatii si active cedate	1,041	90
Ajustari privind provizioanele :	-	-
- cheltuieli	-	-
- venituri	-	-
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>	<b>9,366,254</b>	<b>7,045,615</b>
<b>REZULTATUL EXPLOATARII</b>	<b>4,746,781</b>	<b>3,436,814</b>
Venituri din dobanzi	3,023,261	1,562
Alte venituri financiare	5,911	17,170
<b>VENITURI FINACIARE</b>	<b>3,029,172</b>	<b>18,732</b>
Cheltuieli cu dobanzile	947,472	1,208,040
Alte cheltuieli financiare	391,047	560,311
<b>CHELTUIELI FINANCIARE</b>	<b>1,338,519</b>	<b>1,768,351</b>
<b>REZULTATUL FINANCIAR</b>	<b>1,690,653</b>	<b>(1,749,619)</b>
<b>Total venituri</b>	<b>17,142,207</b>	<b>10,501,161</b>

<b>Total cheltuieli</b>	10,704,773	8,813,966
<b>REZULTATUL BRUT</b>	<b>6,437,434</b>	<b>1,687,195</b>
Impozit pe profit	1,003,163	273,731
<b>REZULTAT NET</b>	<b>5,434,271</b>	<b>1,413,464</b>

## 5. NOTE PRIVIND SITUATIILE FINANCIARE

### 5.1 SITUATIA IMOBILIZARILOR

#### 5.1.1 Imobilizarile necorporale

Imobilizarile necorporale cuprind marci , licente si programe informatice.

Situatia imobilizarilor necorporale la 31 decembrie 2020 se prezinta astfel :

- Lei -

	31 decembrie 2019	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2020
Valori brute	8,292,943	-	-	8,292,943
Amortizari/depreciere	8,288,899	4,044	-	8,292,943
Valori nete	<b>4,044</b>	<b>(4.044)</b>	-	-

Marcile inregistrate cuprind :

Marca	Valoare de inregistrare	Valore ramasa la 31.12.2020
Cocor Spa Hotel	0	0
Club Vision	31,674	31,674
Cocor Department Store	131,217	131,217
GaleriaDesignerilor Romani	12,097	12,097
<b>TOTAL</b>	<b>174,988</b>	<b>174,988</b>

#### 5.1.2 Imobilizarile corporale

- Lei -

Valoare de inventar	31 decembrie 2019	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2020
Terenuri	52,449,368	-	-	52,449,368
Constructii	52,096,174	-	-	52,096,174
Echipamente tehnologice	9,701,707	-	637	9,701,070
Alte instalatii	217,212	20,075	28,833	208,454
Mijl. Transport	245,826	-	12,355	233,472
Mobilier, birotica	56,288	3,846	8,837	51,299
Avansuri si imobilizari corporale in curs	113,658	20,075	20,075	113,658
<b>Total</b>	<b>114,880,234</b>	<b>43,996</b>	<b>70,737</b>	<b>114,853,494</b>

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 in anii 2016 si 2019 nu au fost inregistrate in evidenta contabila , ci au constituit doar baza de calcul pentru stabilirea impozitelor locale.

Terenurile din patrimoniul societatii la 31 decembrie 2020 cuprind :

Adresa teren	Valoare de inventar
PiataFoisorul 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
<b>Total</b>	<b>52,449,368</b>

Constructiile reprezinta :

Adresa constructii	Valoare de inventar
StrI.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
<b>Total</b>	<b>52,096,174</b>

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

-Lei -

Amortizare	31 decembrie 2019	Amortizari in cursul anului	Amortizare aferenta cedarilor	31 decembrie 2020
Constructii	10,592,185	1,513,214	-	12,105,400
Instalatii tehnice si masini	10,054,470	-	4,068	10,050,402
Alte instalatii,utilaje si mobilier	54,738	1,688	8,837	47,589
<b>Total</b>	<b>20,701,393</b>	<b>1,514,902</b>	<b>12,905</b>	<b>22,203,391</b>

- Lei -

Valoarea neta	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
Terenuri	52,449,368	52,449,368
Constructii	41,857,183	39,990,774
Instalatii tehnice si masini	110,276	92,594
Alte instalatii,utilaje si mobilier	1,549	3,710
Avansuri si imobilizari corporale in curs	113,658	113,658
<b>Total</b>	<b>94,178,841</b>	<b>92,650,103</b>

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 2019	31 decembrie 2020
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
<b>Total</b>	<b>37,957,590</b>	<b>37,957,587</b>

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
<b>Total</b>		<b>8,982,999</b>	

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

## 5.2 STOCURI

Stocurile la 31 decembrie 2020 reprezinta materiale auxiliare necesare sistemului de incalzire din magazinul "Cocor" , in suma de 542 lei.

## 5.3 CREANTE

- Lei -

Creante	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
<b>Creante comerciale , din care:</b>	<b>5,726,816</b>	<b>5,538,041</b>
- clienti	6,623,197	6,461,297
- din care: clienti incerti	901,225	895,536
- ajustari depreciere clienti	(901,225)	(895,536)
- clienti facturi de intocmit	(664)	(32,290)
- furnizori debitori	4,844	389
<b>Alte creante , din care :</b>	<b>18,965</b>	<b>46,309</b>
- debitori diversi	17,423	8,443
- depreciere debitori	(8,152)	(8,152)
- creante cu personalul	7	
- alte creante cu bugetul de stat	9,687	46,028
<b>Total</b>	<b>5,745,781</b>	<b>5,584,350</b>

Structura creantelor in sold la 31 decembrie 2020 , pe grupe de vechime a fost urmatoarea :

Total	Sub un an	Peste un an		
5,617,149	5,602,391	14,758		

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 904.308 lei , pentru care s-au primit notificari privind inchiderea procedurii de insolventa si radierea lor , iar deprecierea aferenta acestora , recunoscuta in anii precedenti ,a fost reluata la venituri.

## 5.4 INVESTITII PE TERMEN SCURT

Societatea detine actiuni tranzactionate pe piata reglementata, astfel :

Societatea	Simbol	Nr.actiuni	Valoarea de piata la 31.12.2020
UNIREA	SCDM	380	25,080
BUCUR OBOR	BUCU	201	2,834
SEMROM OLTENIA	SEOL	159,382	143,444
			<b>171,358</b>

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

## 5.5 LICHIDITATI SI ECHIVALENTE

	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
Conturi in banci – Lei	508,698	369,645
Contrui in banci – valuta	1,021,734	4,234,839
Disponibil in casierie - Lei	58,251	46,053
<b>Total</b>	<b>1,588,683</b>	<b>4,650,537</b>

Sumele in valuta au fost convertite in lei la cursul de inchidere stabilit de B.N.R., respectiv 4.8694.

## 5.6 CHELTUIELI IN AVANS

Cheltuielile in avans inregistrate la 31 decembrie 2020 in suma de 2.538 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 2020, comparativ cu anul precedent, a fost urmatoarea:



- Lei -

<b>DATORII PE TERMEN SCURT</b>	<b>31 decembrie 2019</b>	<b>31 decembrie 2020</b>
<b>Sume datorate institutiilor de credit</b>	-	-
<b>Clienti creditori</b>	<b>2,932</b>	<b>87,184</b>
<b>Datorii comerciale - furnizori</b>	<b>1,759,790</b>	<b>1,025,849</b>
- furnizori	1,512,529	1,016,378
- furnizori - facturi nesosite	247,261	9,471
<b>Alte datorii, inclusiv fiscale si pt. asigurari sociale</b>	<b>1,131,962</b>	<b>1,663,743</b>
- creditori diversi	20,010	22,409
- TVA de plata	104,006	159,122
- impozit profit	484,372	57,713
- datorii cu salariile	58,575	48,755
- datorii cu contributiile sociale	1,662	1,763
- datorii cu impozitul pe salarii	5,732	6,007
- impozite locale	15,420	2,974
- imprumuturi si datorii asimilate	457,504	-
<b>TOTAL DATORII CURENTE</b>	<b>2,910,003</b>	<b>2,776,776</b>

Clientii – creditori cuprind sumele incasate in avans , conform 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 2021.

Datoriile cu personalul , contributiile sociale si impozitul pe veniturile salariale sunt aferente lunii decembrie 2020, cu termen de plata in ianuarie 2021.

Taxa pe valoarea adaugata , impozitul pe profit si taxa de publicitate , datorate la 31 decembrie 2020 , au termen de exigibilitate in anul urmator.

### 5.6.2 Datorii pe termen lung

Datoriile pe termen lung la 31 decembrie 2020 curpind:

	<b>EURO</b>	<b>LEI</b>
Credit OTP BANK	-	30,316,074
Dobanzi aferente creditelor	-	1,397,799
<b>Total</b>		<b>31,713,873</b>

Creditul de 30.316.074 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 deposedare asupra soldului creditor al conturilor/subconturilor deschise la BCR; Garantie de rang I asupra soldului creditor al contului de depozit colateral, cont de vanzari deschis la BCR;
- Ipoteca mobiliara asupra fatadei 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 746.499 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
<b>31 decembrie 2019</b>	<b>12,067,640</b>	<b>58,241,232</b>	<b>2,413,528</b>	<b>30,506,214</b>	<b>(2,942,693)</b>	<b>5,434,271</b>	<b>105,720,1</b>
- inregistrat rezultat reportat					5,434,271	(5,434,271)	
-corectii rezultat reportat							
- rezultatul curent						1,413,464	1,413,4
<b>31 decembrie 2020</b>	<b>12,067,640</b>	<b>58,241,232</b>	<b>2,413,528</b>	<b>30,506,214</b>	<b>2,491,578</b>	<b>1,413,464</b>	<b>107,133,6</b>

**5.10.1 Capitalul social**

La 31 decembrie 2020 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 2020 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%
<b>TOTAL</b>	<b>301.691</b>	<b>12.067.640</b>	<b>100,000%</b>

**5.10.2 Rezervele din reevaluare**

Rezervele din reevaluare au fost constituite in anii precedenti prin reevaluarea terenurilor si cladirilor din patrimoniul 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 un profit de 2,491,578 lei , crescut fata de anul precedent prin reportarea profitului anului 2019 .

### **5.10.5 Rezultatul curent**

Rezultatul curent al exercitiului incheiat la 31 decembrie 2020 , a fost un profit net de 1,413,464 lei , prezentat detaliat in Nota 6.

## 6. NOTE ASUPRA CONTULUI DE PROFIT SI PIERDERE

Rezultatul exercitiului financiar contabil incheiat la 31 decembrie 2020 a fost un profit brut de 1,687,195 lei, respectiv :

- profit din activitatea de exploatare 3,436,814 lei;
- pierdere din activitatea financiara (1,749,619) lei.

### 6.1 CIFRA DE AFACERI

Cifra de afaceri, comparativ cu anul 2020 a fost urmatoarea:

- Lei -

Cifra de afaceri	2019	2020	%
Productia vanduta	13,507,920	10,197,636	75.50
Venituri din vanzarea marfurilor	585,794	238,492	40.68
<b>Total</b>	<b>14,093,714</b>	<b>10,436,128</b>	<b>74.05</b>

Structura pe segmente de activitate a fost :

Cifra de afaceri	2019	2020	%
Venituri din chirii	7,842,246	6,383,970	81.40
Venituri din parcare utilitati si alte servicii	2,041,286	1,607,259	78.73
Venituri din vanzarea marfurilor	585,793	238,492	40.68
Venituri din reclama	3,624,389	2,206,407	60.87
<b>Total</b>	<b>14,093,714</b>	<b>10,436,128</b>	<b>74.05</b>

### 6.2 ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare cuprind :

- Lei -

	An 2019	An 2020
- Venituri din penalitati	-	45,634
- Alte venituri din exploatare	3,497	667
- Venituri din cedarea activelor	15,824	-
<b>Total</b>	<b>19,321</b>	<b>46,301</b>

**6.3 CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

Structura cheltuielilor de exploatare , comparativ cu anul precedent :

*- Lei -*

	2019	2020	%
Cheltuieli cu materialele	133,406	36,916	27.66
Alte cheltuieli materiale	44,307	23,849	53.72
Energie si apa	1,791,209	1,485,662	82.91
Cheltuieli cu marfurile	389,427	169,081	43.44
Cheltuieli cu personalul , din care:	885,668	854,526	96.50
- salarii si tichete de masa	845,693	827,670	97.86
- asigurari sociale si de sanatate	39,975	26,856	66.66
Ajustari pentru imobilizari corporale si necorporale	1,747,949	1,556,704	89.06
Ajustari pentru active circulante	(198,624)	(4,650)	-
Ajustari privind provizioanele	-	-	-
Cheltuieli privind prestatii externe	3,771,331	2,294,435	60.83
Cheltuieli cu impozite si taxe	800,540	629,002	78.57
Despagubiri, donatii , chelt. cu activele cedate	1,041	90	8.64
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>	<b>9,366,254</b>	<b>7,045,615</b>	<b>75.22</b>

Rezultatul exploatarei a fost un profit de **3.436.814 lei**, fiind realizat din activitatea de inchiriere a spatiilor comerciale si publicitare.

**6.4 Rezultatul financiar***- Lei -*

	2019	2020
Venituri din dobanzi	3,023,261	1,562
Alte venituri financiare	5,911	17,170
Cheltuieli cu dobanzile	(947,472)	(1,208,040)
Alte cheltuieli financiare	(391,047)	(560,311)
<b>Rezultat financiar net</b>	<b>1,690,653</b>	<b>(1,749,619)</b>

**9. PRINCIPALII INDICATORI FINANCIARI**

CATEGORII DE INDICATORI	Formula de calcul	2019	2020
<b>LICHIDITATEA</b>			
Lichiditate curenta	Active circulante/Datorii curente	2.55	3.73
Lichiditate rapida	Active circ.-Stocuri/Datorii curente	2.54	3.64
<b>INDICATORI DE GESTIUNE</b>			
Viteza de rotatie a creantelor	CA / Clienti	2.48	1.62
Perioada medie de colectarea a creantelor	Clienti/Cifra afaceri * 365	147	226
Viteza de rotatie a datoriilor comerciale	Cifra de afaceri/Furnizori	9.37	10.26
Perioada medie de plata a datoriilor comerciale	Furnizori/Cifra de afaceri *365	11	36
<b>SOLVABILITATE</b>			
Rata indatorarii totale	Datorii totale / Total pasive	23.90	23.59
<b>PROFITABILITATE</b>			
Marja profitului net	Profit net / CA	38.55	13.54

*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 226 zile fata de perioada medie de achitare a datoriilor comerciale care este de 36 zile.

***Solvabilitatea***

Rata indatorarii totale a scazut la 76.41 % 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 exercitiul financiar curent cu un profit net de 1.413.464 lei

**10. EVENIMENTE ULTERIOARE**

Pana la data intocmirii raportului de audit privind situatiile financiare la 31 decembrie 2020 , nu s-au inregistrat evenimente de natura sa afecteze imaginea oferita de acestea . Starea de alerta instituita de Guvern , va influenta si activitatea anului 2021.



## DECLARATIE

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

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2020 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 preponderanta: 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 31/12/2020 si confirma ca:

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

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



A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: S.C. COCOR S.A., N.R.C. J40/8281/1991, and C.U.I. RO 327763.