

**RAPORTUL DE GESTIUNE
AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PE ANUL 2021**

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 2021 a fost de min.72.50 lei, max. 91.50 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 înființare a societății comerciale este 1991 prin H.G. 1040/25.09.1990, in conformitate cu prevederile Legii nr. 15/1990;
- b) Fuziuni sau reorganizări semnificative ale societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar nu au fost;
- c) nu au avut loc schimbări în controlul asupra societatii;
- d) nu au avut loc achiziții și înstrăinări substanțiale de active;

La 31 decembrie 2021, 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 2021 societatea nu a efectuat plasamente pe piata de capital.

1. Elemente de evaluare generală:

a) rezultat brut	953 444 lei
b) cifra de afaceri	11 658 575 lei
c) export	0
d) cheltuieli totale	10 736 746 lei
e) venituri totale	11 690 190 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 societății comerciale presupune analiza segmentului de piață și produselor oferite de societate:

Principala piață la care se adresează societatea este piața imobiliară pentru spații comerciale tip shopping mall (shopping center) la nivelul municipiului București, care însumează o suprafață totală de peste 1.000.000 mp.

Ponderele fiecărei categorii de produse sau servicii oferite de societate în veniturile totale realizate și în totalul cifrei de afaceri ale societății comerciale pentru ultimii șapte 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
2021	6,376,275	11,690,190	54.54

A se vedea și 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, intenționând să polarizeze piața produselor de calitate, prin ofertarea spre închiriere a spațiilor comerciale în sistem Department Store direct către detinatorii de francize pentru asemenea produse.

O enumerare a atuurilor de succes ale acestui concept de pionierat în România ar trebui începută cu locația excelentă – la kilometrul 0 al capitalei - beneficiind de o mare vizibilitate, o expunere de top din punct de vedere al traficului de persoane și vehicule precum și de o facilități de accesibilitate, toate cu impact deosebit de favorabil asupra numărului de vizitatori. Enumerarea, fără a fi exhaustivă, ar putea continua cu facilitățile de parcare modernă la standarde europene de capacitate și concepție, cu facilitățile de promovare și reclama avangardistă în sistem complex și multifuncțional pe media fatada - inaugurat la 01 decembrie 2009 (cea mai mare mediafatada outdoor din Europa de Est și a doua din Europa), cu spațiile comerciale - în suprafață totală de 9.675 m² - cu finisări deosebite care, punând în valoare calitatea marfurilor, sunt menite să creeze o ambianță luxuoasă, plăcută, relaxantă și modernă care să înceteze la shopping, cu facilități de petrecere a timpului liber (loc de joacă pentru copii).

1.1.3. Evaluarea activității de vânzare

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

Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății comerciale, a ponderii pe piață a produselor sau serviciilor societății comerciale și a principalilor competitori - se constată existența unui număr tot mai mare de competitori pe piața imobiliară de tip shopping mall care investesc mult în facilități pentru parcare, spații recreative, spații alocate centrelor de înfrumusețare și tip spa, spații pentru alimentație publică și hipermarketuri, concentrate în centre comerciale complexe. Prin facilitățile oferite și nivelul finisărilor interioare și exterioare, aceste centre comerciale reprezintă o concurență serioasă ce nu trebuie ignorată.

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

Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea aspectelor legate de personalul societății comerciale

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

Societatea a avut în 2021 un nr. mediu de 25 de salariați, din care: 10 cu studii superioare și 15 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.

Salariații nu sunt organizați în sindicate. Negocierea salariilor se face de către Consiliul de Administrație. În situația desfacerii contractului de muncă din motive neimputabile salariatului, se va acorda acestuia o compensație de 1 salariu tarifar în afara drepturilor salariale 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 muncă sau alte incidente de această natură și nici accidente de muncă.

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

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

În cursul anului 2021 societatea nu a avut probleme de mediu.

1.1.6. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Precizarea cheltuielilor în exercițiul financiar precum și a celor ce se anticipează în exercițiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare. În anul 2021 nu s-au alocat fonduri în BVC pentru cercetare dezvoltare.

1.1.7. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

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

În cursul anului 2021 societatea și-a asigurat lichiditatea din surse proprii, generate de activitatea curentă. Societatea are angajat un credit la OTP Bank care la 31.12.2021 avea valoare de 25 807 654 lei (5 215 669.39 eur). Acest credit este garantat cu un mix de creante - ipoteca pe magazinul COCOR, cesiunea încasărilor din proiect, cesionarea drepturilor ce decurg din Autorizația de construire. Anul 2021 a fost un an dificil pentru activitatea desfășurată de societate fapt ce se vede în rezultate obținute sensibil mai mici decât anii precedenți. Criza sanitară care a impus restricții serioase de circulație pentru populație a influențat puternic vânzările de marfuri și activitatea de închiriere a spațiilor comerciale.

Riscul de credit – Indicatorii economici specifici au valori necomparabile cu perioadele precedente datorită situației de excepție cauzată de închiderea magazinului Cocor în perioada 01.05.2008 – 01.10.2010. Analiza indicatorilor economici previzionați prin BVC și Cash-flow pentru 2021, arată că societatea nu s-a confruntat cu un risc de credit.

Riscul ratei dobânzii - este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare să fluctueze din cauza variațiilor ratelor de piață ale dobânzii. Creditele contractate au o dobândă variabilă de EURIBOR puncte procentuale pe an. Gradul de îndatorare al societății după deschiderea magazinului și gradul de acoperire al dobânzilor vor conferi stabilitate și siguranță în realizarea obiectului său de activitate și asigurarea lichidităților pentru serviciul datoriei. Contractele s-au încheiat în euro, astfel încât societatea nu se va confrunța cu un risc major al influenței ratei dobânzii asupra capacității de rambursare.

Riscul de lichiditate – este riscul ca societatea să întâlnească dificultăți în procurarea fondurilor necesare pentru îndeplinirea angajamentelor asumate. În 2021 societatea nu s-a confruntat cu riscuri de lichiditate, însă monitorizarea permanentă a creanțelor curente și asigurarea gestionării eficiente a lichidităților și acoperirea plăților curente. Societatea se preocupă permanent de rezolvarea litigiilor pe rol și urmărirea clienților restanți. În derularea contractelor societatea a solicitat chiriilor constituirea de garanții de bună executare. Înainte de încheierea contractelor societatea verifică la registrul comerțului informații cu privire la societate și administratori și la ministerul de finanțe informații privind situația financiară și depunerea situațiilor financiare anuale.

Riscul valutar – este riscul fluctuării încasărilor datorită fluctuației cursului valutar. În 2021, societatea nu a fost supusă unui risc major. Ca urmare a agravării condițiilor de piață și a instabilității economice societatea încheie contractele pentru magazinul Cocor cât și pentru celelalte spații comerciale în euro. Datorită acestui fapt, societatea se va confrunța cu un risc valutar minim, existând totuși posibilitatea ca profiturile viitoare ale societății să fie afectate de deprecierea monedei naționale ca urmare a reevaluării lunare a pachetului de credite cât și la sfârșitul fiecărui an și recunoașterea pe cheltuielile exercitiului curent a diferențelor nefavorabile de curs.

Riscul fluxului de numerar – reprezintă riscul ca fluxurile viitoare să aibă o marimă fluctuantă. În 2021 societatea nu a fost supusă unui risc major de modificare a fluxurilor de numerar prognozate. Contractarea spațiilor comerciale în euro reduce la minim riscul unei fluctuații majore a încasărilor.

Indicatori de lichiditate:

Lichiditate curentă = Active circulante/Datorii curente = 6 861 781 / 1 552 212 = 4.42 mai mare decât cel de anul trecut (3.7) cu cât indicatorul este mai mare decât 1 cu atât lichiditatea societății este mai bună.

Indicatori de risc:

Gradul de îndatorare = Capitalul împrumutat/capitaluri proprii $100 \times \frac{27\,723\,132}{107\,250\,896} = 25.85\%$ mai mic decât cel de anul trecut (30.92 %). Cu cât indicatorul este mai mic decât 100 cu atât îndatorarea societății este mai mică.

Indicatorul de acoperire a dobânzilor = (profitul înainte de plată impozitului pe profit și a dobânzilor / cheltuielile cu dobânzile anuale) = $\frac{2\,340\,078}{952\,263} = 2.46$ mai mic decât în anul precedent (2.84). Rezultă o scădere a puterii societății de a acoperi cheltuielile cu dobândă.

Rata îndatorării totale = Active totale / Datorii totale = $\frac{107\,827\,586}{27\,723\,132} = 3.89$ - mai mică decât de 4.15 decât a fost în anul precedent – au scăzut semnificativ datoriile mai mult decât s-a micșorat și activul.

1.1.8. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale, comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior. Închiderea magazinului Cocor ca urmare a apariției unei situații de criză generată spre exemplu de pandemia virotică ar afecta major veniturile societății din închirieri.

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

În anul 2021 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.

ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

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

Terenurile in cota indiviza de sub cladiri sunt :

Nr. Crt.	Amplasare teren	Supraf. Mp	Valoare la 01.01.2017 (lei)	Valoare la 31.12.2017 (lei)	Valoare la 31.12.2021 (lei)
1	Bd I.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti		47,219,021	47,219,021	47,219,021
2	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, SUBSOL	389	713,743	713,743	713,743
3	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	247,79	469,023	469,023	469,023
4	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	31,56	78,311	78,311	78,311
7	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	25,39	45,168	45,168	45,168
8	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	101,77	234,931	234,931	234,931
9	Bd Unirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	888	1,626,759	1,626,759	1,626,759
10	Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	194	341,909	341,909	341,909
	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 1	90.87	166,689	0	0
11	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 2	166.13	304,571	304,571	304,571
12	Splaiul Independentei nr.1 MEZANIN	609	1,117,042	1,117,042	1,117,042
13	Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	79	298,890	298,890	298,890
	Total	3476.8	52,616,057	52,449,368	52,449,368

Cladirile din proprietate sunt:

Denumire constructiei	Durata in nr.luni		Valoare initiala (lei)	Valoare la 31.12.2021 (lei)
	de amori.	ramasa		
A	1	2	3	4
COMPL.COMER.COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	457	385	46,753,225	46753225
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	220	148	1,674,166	1674166
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	220	148	506,794	506794
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	220	148	84,543	84543
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	220	148	49,213	49213
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	220	148	253,777	253777
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	220	148	732,270	732270
CONSTR.SP. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	220	148	379,239	379239
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	220	148	1,146,768	1146768
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 PARTER Lot 2	220	148	312,783	312783
CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	13	203,396	203396
Total:	x	x	52,096,174	52096174

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 72.50 lei - 91.50 lei/actiune.

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

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

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

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

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

Profitul net realizat in anul 2021 de 693 930 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 2021 societatea nu a achiziționat acțiuni 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 obligațiuni si/sau alte titluri de creanta.

CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

Prezentarea listei administratorilor societății comerciale:

Consiliul de Administratie

In perioada 01.01.2021 - 31.12.2021 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 2021 sunt prezentate in Nota 8 la Situatiile financiare pe anul 2021 .

Participarea administratorului la capitalul societății comerciale COCOR S.A. la data de 31.12.2021 :

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 2021 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

Situația financiară a societății, la sfârșitul anului 2021 comparativ cu ultimii 4 ani se prezintă astfel:

Denumire indicatori	Realizat in anul :					Realizari an 2021 % fata de anul :			
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020
Venituri din exploatare	21096886	12639191	14113035	10482429	11675123	55.34	92.37	82.73	111.38
Venituri financiare	1087	14159	3029172	18732	15067	1,386.11	106.41	0.50	80.43
Total venituri	21097973	12653350	17142207	10501161	11690190	55.41	92.39	68.20	111.32
Chelt. pt. Exploatare	9854249	8580854	9366254	7045615	9335045	94.73	108.79	99.67	132.49
Chelt. Financiare	3234534	1107518	1338519	1768351	1401701	43.34	126.56	104.72	79.27
Total cheltuieli	13088783	9688372	10704773	8813966	10736746	82.03	110.82	100.30	121.82
Rez.brut al exercitiului	8009190	2964978	6437434	1687195	953444	11.90	32.16	14.81	56.51
Impozitul pe profit	1371935	389612	1003163	273731	259514	18.92	66.61	25.87	94.81

Rezultatul din exploatare din anul 2021 comparativ cu ultimii 4 ani se prezintă astfel :

Indicatorul	Realizat in anul :					An 2020 % fata de anul :			
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020
Cifra de afaceri neta	11472407	12603156	14093714	10436128	11658575	101.62	92.51	82.72	111.71
Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	8875122	7471453	8080543	6300581	7975552	89.86	106.75	98.70	126.58
Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	2597285	5131703	6013171	4135547	3683023	141.80	71.77	61.25	89.06
Cheltuieli de desfacere	268357	128839	31981	26471	513285	191.27	398.39	1,604.97	1,939.05
Cheltuieli generale de administratie	710771	980562	1253730	718563	846208	119.05	86.30	67.50	117.76
Alte venituri din exploatare	9624479	36035	19321	46301	16548	0.17	45.92	85.65	35.74
Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)	11242636	4058337	4746781	3436814	2340078	20.81	57.66	49.30	68.09

Contul de profit si pierdere in anul 2021 comparativ cu ultimii 3 ani se prezinta astfel :

Indicator	Realizat Ron in anul :				% Realizat 2021 fata de :		
	2018	2019	2020	2021	2018	2019	2020
Cifra de afaceri	12603156	14093714	10436128	11658575	92.51	82.72	111.71
Alte venituri din exploatare	36035	19321	46301	16548	45.92	85.65	35.74
Total venituri din exploatare	12639191	14113035	10482429	11675123	92.37	82.73	111.38
Chelt.materiale	105766	567140	229846	397145	375.49	70.03	172.79
Chelt. Cu energia si apa	1449641	1791209	1485662	2381581	164.29	132.96	160.30
Cheltuieli cu personalul	723179	845693	827670	952038	131.65	112.57	115.03
Chelt.cu asigur.si prot.sociale	35838	39975	26856	85999	239.97	215.13	320.22
Chelt.privind prestatii externe	3362400	3771331	2294435	2660280	79.12	70.54	115.94
Cheltuieli cu impozite si taxe	788498	800540	629002	669548	84.91	83.64	106.45
Alte cheltuieli de exploatare	1389621	2160766	1710948	3330835	239.69	154.15	194.68
Ajust.de val.amortizari	2317156	1747949	1556704	1552025	66.98	88.79	99.70
Total cheltuieli din exploatare	8580854	9366254	7045615	9335045	108.79	99.67	132.49
Profit din exploatare	4058337	4746781	3436814	2340078	57.66	49.30	68.09
Venituri financiare	14159	3029172	18732	15067	106.41	0.50	80.43
Cheltuieli financiare	1107518	1338519	1768351	1401701	126.56	104.72	79.27
Venituri totale	12653350	17142207	10501161	11690190	92.39	68.20	111.32
Cheltuieli totale	9688372	10704773	8813966	10736746	110.82	100.30	121.82
EBITDA	6375493	7833249	4993518	3892103	61.05	49.69	77.94
Impozit pe profit	389612	1003163	273731	259514	66.61	25.87	94.81
REZULTAT BRUT : PROFIT	2964978	6437434	1687195	953444	32.16	14.81	56.51
Profit net	2575366	5434271	1413464	693930	26.94	12.77	49.09

Din tabelul de mai sus remarcam o crestere cu 11.71% fata de anul trecut a cifrei de afaceri.

Realizarea a Bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2021 este redat in tabelul urmatoar :

DENUMIRE INDUCATOR	Realizat in 2021 lei	BVC 2021 lei	% Indiciu de realizare BVC
A	1	2	3=100*1/2
CHELTUELI DE EXPLOATARE	9,335,045	7,000,000	133.36
CHELTUIELI FINANCIARE	1,401,701	1,700,000	82.45
TOTAL CHELTUELI	10,736,746	8,700,000	123.41
Cifra de afaceri	11,658,575	10,500,000	111.03
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	16,548	40,000	41.37
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	11,675,123	10,540,000	110.77
VENITURI FINANCIARE	15,067	20,000	75.34
TOTAL VENITURI	11,690,190	10,560,000	110.70
REZULTATUL BRUR -PROFIT	953,444	1,860,000	51.26
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	259,514	275,000	94.37
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	693,930	1,585,000	43.78
EBIT	2,340,078	3,540,000	66.10
EBITA	3,892,103	4,940,000	78.79

Bugetul de venituri si cheltuieli a fost realizat astfel :

- cifra de afaceri are o crestere fata de cat a fost bugetat de 11.03 % ;
- rezultatul net al perioadei – scade fata de cat a fost bugetat cu 56.22 % ;
- EBIT scade fata de cat a fost prevazut in buget cu 33.90 %;
- EBITA scade fata de buget cu 21.21 % .

Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2022 (proponere) :

Curs lei/eur: 4.9998

DENUMIRE INDUCATOR	Realizat in 2021 lei	BVC 2022 lei		Indicice fata de 2021 %
		RON	EUR	
A	1	2	3	4=100*1/2
CHELTUELI DE EXPLOATARE	9,335,045	10,274,589	2,055,000	90.86
CHELTUIELI FINANCIARE	1,401,701	699,972	140,000	200.25
TOTAL CHELTUELI	10,736,746	10,974,561	2,195,000	97.83
Cifra de afaceri	11,658,575	13,299,468	2,660,000	87.66
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	16,548	0	0	X
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	11,675,123	13,299,468	2,660,000	87.79
VENITURI FINANCIARE	15,067	0	0	X
TOTAL VENITURI	11,690,190	13,299,468	2,660,000	87.90
REZULTATUL BRUR -PROFIT	953,444	2,324,907	465,000	41.01
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	259,514	371,985	74,400	69.76
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	693,930	1,952,922	390,600	35.53
EBIT	2,340,078	3,024,879	605,000	77.36
EBITA	3,892,103	4,576,817	915,400	85.04

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



COCOR S.A.

Declaratie privind Governanta Corporativa

Anexa la Raportul administratorilor la 31.12.2021

Nr. Crt.	Principiile de Governanta 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-l revin	DA		
A.5.4	Obligatia de a informa BVB cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat	DA		
B.1	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5 % sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie 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: anularrea/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

Popescu Management S.R.L.

prin dl. Pricopie Cristian-Claudiu



MINISTERUL FINANTELOR

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ

Semnătură validă

Digitally signed by Ministerul
Finanțelor Publice
Date: 2022.03.31 11:56:52 EEST
Reason: Document MFP

Index încărcare: 355985781 din 30.03.2022

Ați depus un formular tip S1003 cu numărul de înregistrare **INTERNT-355985781-2022** din data de **30.03.2022** pentru perioada de raportare 12 2021 pentru CIF: **327763**.

Nu există erori de validare.

An Semestru Anul **2021**

Precizări MFP

Suma de control 12067640

Bifați numai dacă este cazul:

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

Versiuni **Atenție!**

Entitatea S.C. COCOR S.A.

Adresa

Județ București Sector Sector 3 Localitate București

Strada Bd. I. C. Bratianu Nr. 29-33 Bloc Scara Ap. Telefon 0213131403

Număr din registrul comerțului 40/8281/1991 Cod unic de înregistrare 327763

Forma de proprietate

34--Societati pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

 Situații financiare anuale
 Raportări anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

 Entități mijlocii, mari și entități de interes public

 Entități mici

 Microentități

 Entități de interes public

?

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

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2021 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 exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Instrucțiuni

Corelații

1.Import fisier XML - F10 la 31/12/AP

 2.Import fisier XMT - F20 la 30/06/AP
 Import fisier XML - F10,F20 an precedent

Import 'balanta.txt'

Import fisier XML creat cu alte aplicații

VALIDARE

 DEBLOCARE
 ANULARE
 LISTARE

ATASEZ .ZIP pentru 'Raportari anuale' (dupa VALIDARE)

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

? Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura

Nr.de înregistrare in organismul profesional

CIF/ CUI membru CECCAR

Semnătura

-
- Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale?
-
- DA
-
- NU
-
-
- Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale?
-
- DA
-
- NU

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

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

Nr.de înregistrare in Registrul ASPAAS

CIF/ CUI

3146427

FORMULAR NEVALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2021

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. nr.85/ 2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2021	31.12.2021
A	B		1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	0	0
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224+227+231+235+4093-281-291-292-293-294-295-296-297-298 - din ct.4428 - 4903)	02	02	92755103	91101064
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	37957587	37957587
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	130607690	129058651
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI				
1. (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	931	0
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)	5617149	5753669
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)	0	
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	5617149	5753669
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508**+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	126959	126959
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	4650537	1558025
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	10395576	7438653
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	2538	1461
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	2538	1461
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN				
(ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+28095751***+436**+1562394+4381+441**+447***+4481+451***+453***+455+456***+457+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	15	13	28095751	1562394
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	6842040	4939855
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	137449730	133998506
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+280816074***+436**+261370920+4381+441**+447***+4481+451***+453***+455+456***+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	18	14	280816074	261370920
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	746499	947865
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	746499	947865

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	746499	947865
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	12067640	12067640
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	12067640	12067640
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	58241232	58241232
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	32919742	32919742
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)				
SOLD C (ct. 117)	43	41	2491578	3905042
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	1413464	693930
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	107133656	107827586
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	107133656	107827586

*) 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 și prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura

INTOCMIT,

Numele și prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura

Nr. de înregistrare în organismul profesional:

FORMULAR
NEVALIDAT

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2021

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd.	Exercițiul financiar		
		2020	2021	
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd.OMF nr.85/ 2022			
A	B	1	2	
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	10436128	11658575
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)		
• Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	10197636	11141980
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	238492	516595
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	46301	16548
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	10482429	11675123
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	36916	62546
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	23849	8750
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	19	19	1485662	2381581
- din care, cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)		
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	21	20	169081	325849
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	22	21	0	
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	23	22	854526	1038037
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	24	23	827670	952038
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	25	24	26856	85999
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	26	25	1556704	1552025

a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	27	26	1556704	1552025
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	28	27	0	
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	29	28	-4650	635422
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	30	29	5689	1467508
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	31	30	10339	832086
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	32	31	2923527	3330835
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	33	32	2294435	2660280
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*)	34	33	629002	669548
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	35	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	36	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	37	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	38	37	90	1007
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	40	40		
- Venituri (ct.7812)	41	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	42	42	7045615	9335045
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	43	43	3436814	2340078
- Pierdere (rd. 42 - 16)	44	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	45	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	47	47	1562	25
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	49	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	50	50	17170	15042
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	51	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	52	52	18732	15067
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	53	53		
- Cheltuieli (ct.686)	54	54		
- Venituri (ct.786)	55	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	56	56	1208040	952263
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	58	58	560311	449438
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	59	59	1768351	1401701
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				

- Profit (rd. 52 - 59)	60	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	61	61	1749619	1386634
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62	62	10501161	11690190
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63	63	8813966	10736746
19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	64	64	1687195	953444
- Pierdere (rd. 63 - 62)	65	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	66	66	273731	259514
21. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	67	67		
22. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	68	68		
23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	69	69	1413464	693930
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	70	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 24 (cf.OMF nr.85/ 2022)- 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 34 (cf.OMF nr.85/ 2022)- 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 și prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura

INTOCMIT,

Numele și prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

FORMULAR
NEVALIDAT

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura


INTOCMIT,

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

FORMULAR
NEVALIDAT**DATE INFORMATIVE** la data de 31.12.2021

F30 - pag. 1

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

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd.OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Nr.unitati	Sume	
A		B	1	2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1	693930	
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			
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10			
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributii 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, contributii 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 salariatii		Nr. rd.	31.12.2020		31.12.2021
A		B	1		2
Numar mediu de salariatii	20	19	24		25
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	26		24
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	
F30 - pag. 2					
Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat			25	24	
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)			26	25	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:			27	26	
- impozitul datorat la bugetul de stat			28	27	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:			29	28	
- impozitul datorat la bugetul de stat			30	29	
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:			31	30	
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor			32	31	
- subvenții aferente veniturilor, din care:			33	32	
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)			34	33	
- subvenții pentru energie din surse regenerabile			35	33a (316)	
- subvenții pentru combustibili fosili			36	33b (317)	
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:			37	34	877816
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat			38	35	14363
- creanțe restante de la entități din sectorul privat			39	36	863453
V. Tichete acordate salariaților				Nr. rd.	Sume (lei)
A				B	1
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților			40	37	69140
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații			41	37a (302)	
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2020		31.12.2021
A		B	1		2
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		
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A		B	1	2
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)		
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A		B	1	2
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)		
F30 - pag. 3				
- 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	28966415	28974588
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	28529483	28529483
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	28529483	28529483
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	436932	445105
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	436932	445105
- 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	6461685	6407907
- 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	895536	877816
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	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	46028	14363
- creante in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	46028	14363
- creante fiscale in legatura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63		
- subventii de incasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creante in legatura cu bugetul statului(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		

F30 - pag. 4

- 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	8443	48032
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72	0	
- 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	8443	48032
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 rezidenți	92	79	126959	126959
- părți sociale emise de rezidenți	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenți	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenți	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	22898	20957
- în lei (ct. 5311)	99	85	22898	20957

- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	4604484	1537068
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	4604484	1537068
- 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	32191886	27638695
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		

F30 - pag.5

- 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 mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99	30316074	25807654
- în lei	114	100		
- în valută	115	101	30316074	25807654
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) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	363265	363265
- 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	1025849	1086024
- 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	31540	35903
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	455158	345849

- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	227579	25684
- datorii fiscale in legatura cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	224605	317191
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114	2974	2974
- alte datorii in 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		
F30 - pag.6				
datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 471 + 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 nereluatare 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 rezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către rezidenți (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		
- acțiuni cotate 4)	150	131	12067640	12067640
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133		
- capital subscris vărsat de rezidenți (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	1253730	
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A		B	1	2

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				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor ⁶⁾	159	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2020		31.12.2021	
			Suma (lei)	% ⁷⁾	Suma (lei)	% ⁷⁾
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) ⁷⁾, (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	12067640	X	12067640	X
F30 - pag 7						
leținut 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	4052320	33.58	4052200	33.58
- deținut de persoane fizice	170	151	8015320	66.42	8015440	66.42
- deținut de alte entități	171	152				
F30 - pag. 7						
XIII. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2020	2021		
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	172	152a (312)				
XIV. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2020	2021		
- dividendele interimare repartizate ⁸⁾	173	152b (315)				
XV. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (*****)		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	31.12.2020	31.12.2021		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	174	153				
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	175	154				
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	176	155				

- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	177	156		
XVI. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2020	31.12.2021
Venituri obținute din activități agricole	178	157		
XVII. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	179	157a (322)		
- inundații	180	157b (323)		
- secetă	181	157c (324)		
- alunecări de teren	182	157d (325)		
		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2020	2021
XIII. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	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		
		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2020	2021
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:	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		
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2020	2021
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)		
F30 - pag.8				
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	

20. Impozitul specific unor activitati (ct. 695)	234	220		
21. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	235	221		
22. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A PERIOADEI DE RAPORTARE :				
- Profit (rd. 217-218-219-220 -221)	236	222	0	0
- Pierdere (rd. 218+219+220+221-217)	237	223	0	0

F30 - pag.9

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnatura

FORMULAR
NEVALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnatura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul statului către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în 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.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul 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.

****) 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 modificarea anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

1) Se vor include chiriile 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 chiriile 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 înscrise 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 (cf.OMF nr.85/26.01.2022) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.85/26.01.2022).

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 31.12.2021

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01	8053582			X	8053582
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	02				X	
Alte imobilizari	03				X	
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	04	239361			X	239361
TOTAL (rd. 01 la 04)	05	8292943			X	8292943
II.Imobilizari corporale						
Terenuri și amenajări de terenuri	06	52449368			X	52449368
Constructii	07	52096174				52096174
Instalatii tehnice si masini	08	10142996	2986			10145982
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	51298				51298
Investitii imobiliare	10					
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13					
Investitii imobiliare in curs de executie	14	113658				113658
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	114853494	2986			114856480
III.Imobilizari financiare	17	37957587			X	37957587
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	161104024	2986			161107010

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	20				
Alte imobilizari	21	8292943			8292943
TOTAL (rd.19+20+21)	22	8292943			8292943
II.Imobilizari corporale					
Amenajari de terenuri	23				
Constructii	24	12105400	1510811		13616211
Instalatii tehnice si masini	25	10050402	39412		10089814
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	47589	1802		49391
Investitii imobiliare	27				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	22203391	1552025		23755416
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	30496334	1552025		32048359

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de immobilizari (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	rd.OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A		B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de dezvoltare	32	32				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	33	32a (301)				
Alte immobilizari	34	33				
Avansuri acordate pentru immobilizari necorporale	35	34				
TOTAL (rd.32+ 32a+ 33+34)	36	35				
II.Imobilizari corporale						
Terenuri și amenajări de terenuri	37	36				
Constructii	38	37				
Instalatii tehnice si masini	39	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	40	39				
Investitii imobiliare	41	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	42	41				
Active biologice productive	43	42				
Immobilizari corporale in curs de executie	44	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	45	44				
Avansuri acordate pentru immobilizări corporale	46	44a (302)				
TOTAL (rd. 36 la 44 + 44a)	47	45				
III.Imobilizari financiare						
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	49	47				

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Semnătura



Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

FORMULAR
NEVALIDAT

Situatia modificarilor capitalurilor proprii								
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	8
Sold la 01.01. 2021	12067640	58241232	2413528	10935477	19570737	2491578	1413464	107133656
Inregistrat rezultat reportat						1413464	-1413464	0
Corectii pe seama rezult.reportat						0		0
Crestere,descre.(+ -) in cursul anului		0		0				0
Rezultatul curent						0	693930	693930
Sold la 31.12. 2021	12067640	58241232	2413528	10935477	19570737	3905042	693930	107827586

Situatia fluxurilor de trezorerie 2021		
ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	Realizat in anii :	
	2020	2021
Profit brut	1,687,195	953,444
Eliminarea ven/chelt. Nemonetare		
Amortizari + deprecieri imob. / reevaluari/corectii	1,556,704	1,552,025
Eliminarea ven/chelt care apartin activ.de investitii sau finantare	-367,589	-388063
Venituri din dobanzi	18,732	15,067
Cheltuieli cu dobanzile	0	952,263
Cheltuieli cu imobilizarile cedate	0	
Eliminarea efectelor contabilitatii de angajamente		
Variatia creantelor	-161,431	-440,347
Variatia stocurilor	-4,844	-931
Variatia datoriilor comerciale	-511,471	-679,099
Variatia datoriilor catre stat	-171,538	40,546
Flux de trezorerie din exploatare	1,772,027	2,004,905
ACTIVITATEA DE INVESTITII		
Achizitii de imobilizari necorporale	0	0
Achizitii de imobilizari corporale	20,075	0
Incasari din cedarea imobilizarilor corporale		0
Dobanzi incasate	0	0
Flux de trezorerie din activitatea de investitii	-20,075	0
ACTIVITATEA DE FINANTARE		
Variatia datoriilor financiare	101,862	-4,145,154
Dobanzi platite	1,208,040	-952,263
Flux de numerar din activitatea de finantare	1,309,902	-5,097,417
Total flux de numerar	3,061,854	-3,092,512
Numerar la inceputul perioadei	1,588,683	4,650,537
Numerar la sfarsitul perioadei	4,650,537	1,558,025

NOTA 1 ACTIVE IMOBILIZATE

Elemente de active	Valoarea bruta			Ajustari de valoare					Total sold bilantier la :	
	Sold la 01.01.2021	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2021	Sold la 01.01.2021	Deprec. Inregistr. in cursul anului	Reduc. sau reluari	Sold la 31.12.2021	01.01.2021	31.12.2021
	1	2	3	4= 1+ 2 -3	5	6	7	8=5+ 6 -7	9= 1 - 5	10= 4 - 8
A. IMOBILIZARI NECORPORALE										
1. Cheltuieli de constituire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Concesiuni, brevete, licente	8053582	0	0	8053582	8053582	0	0	8053582	0	0
3. Alte imob. necorp. - prog. informatice	239361	0	0	239361	239361	0	0	239361	0	0
TOTAL IMOB. NECORPOR.	8292943	0	0	8292943	8292943	0	0	8292943	0	0
B. IMOBILIZARI CORPORALE										
1. Terenuri	52449368	0	0	52449368	0	0	0	0	52449368	52449368
2. Constructii	52096174	0	0	52096174	12105400	1510811	0	13616211	39990774	38479963
3. Instalatii tehnice si masini	10142996	2986	0	10145982	10050402	39412	0	10089814	92594	56168
4. Alte instalatii, utilaje si mobilier	51298	0	0	51298	47589	1802	0	49391	3709	1907
5. Av.si imobilizari corporale in curs	113658	0	0	113658	0	0	0	0	113658	113658
TOTAL IMOB. CORPORALE	114853494	2986	0	114856480	22203391	1552025	0	23755416	92650103	91101064
C. IMOBILIZARI FINANCIARE										
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate	8982999	0	0	8982999	0	0	0	0	8982999	8982999
2. Alte titluri imobilizate	436931	0	0	436931	0	0	0	0	436931	436931
3. Imprum. acord. entit. pe baza de interese	28529483	0	0	28529483	0	0	0	0	28529483	28529483
4. Garantii furnizor	8174	0	0	8174	0	0	0	0	8174	8174
TOTAL IMOB. FINANCIARE	37957587	0	0	37957587	0	0	0	0	37957587	37957587
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	152811081	2986	0	152814067	22203391	1552025	0	23755416	130607690	129058651

A. SITUATIA IMOBILIZARILOR NECORPORALE

Valoare ramasa la 31.12.2021 este de zero lei .

B. SITUATIA IMOBILIZARILOR CORPORALE :

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

Nr. Crt.	Amplasare teren	Suprafata mp	Valoare la 01.01.2021	Valoare la 31.12.2021
1	Strl.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti	3,048.67	47,219,021	47,219,021
2	BdUnirii nr 27, Bucuresti SUBSOL	51.04	713,743	713,743
3	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	33.54	469,023	469,023
4	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	5.6	78,311	78,311
7	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	3.23	45,168	45,168
8	BdUnirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	16.8	234,931	234,931
9	BdUnirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	116.33	1,626,759	1,626,759
10	Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	21.78	341,909	341,909
11	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 2	24.45	304,571	304,571
12	Splaiul Independentei nr.2 M.	79.88	1,117,042	1,117,042
13	Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	37.5	298,890	298,890
	Total	3,438.82	52,449,368	52,449,368

-Constructiile in valoare de 52 096 174 lei sunt :

Denumire constructiei	Durata in luni		Valoare la 31.12.2021
	de amorti.	ramasa	
A	1	2	3
MAG.COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	457	361	46753225
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	220	124	1674166
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	220	124	506794
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	220	124	84543
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	220	124	49213
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	220	124	253777
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	220	124	732270
CONSTR.SP. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	220	124	379239
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	220	124	1146768
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 P.Lot 2	220	124	312783
CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	0	203396
Total:			52096174

-Instalatii ,echipamente tehnologice si mijl.de transport

Denumirea instalatiei si a mijl. de transport	Valoare la 31.12.2021
Echipamente tehnologice	9701069
Aparate inst.de masura si control	211441
Instalatii si mijl.de transport	233472
Total instalatii si mijl.transport	10145982
Mobilier si aparate de birotica	51298
Total	10197280

C SITUATIA IMOBILIZARILOR FINANCIARE :

“Titluri de participare detinute la societatile afiliate din grup”, are un sold debitor de 8.982.998 lei ;
 Imprumut acordat societatii Cocor Turism S.A. in valoare de 28 529 483 lei ;
 Dobanda aferenta creantei Cocor Turism S.A. in valoare de 436 932 lei ;
 Alte creante imobilizate (garantii la furnizorii de servicii) 8 174 lei.
TOTAL IMOBILIZARI FINANCIARE 37 957 587 LEI.

Activele imobilizate in valoare neta se prezinta astfel :

Denumire imobilizare	Valoare neta la 01.01.2021 lei	Amortizare cumulata	Valoare neta la 31.12.2021 lei
IMOBILIZARI NECORPORALE	8292943	8,292,943	0
TERENURI	52,449,368	0	52,449,368
CONSTRUCTII	52,096,174	13,616,211	38,479,963
Instalatii tehnice si masini	10,145,982	10,089,814	56,168
Alte instalatii si mobilier	51298	49391	1,907
IMOBILIZARI CORPORALE IN CURS	113,658	0	113,658
IMOBILIZARI FINANCIARE	37,957,587	0	37,957,587
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	161,107,010	32,048,359	129,058,651

NOTA 2. PROVIZIOANE

In cursul anului 2021 societatea nu a inregistrat provizioane .

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

Societatea a inregistrat in exercitiul financiar 2021 un profit net in valoare de 693 930 lei .

Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor ca profitul din anul 2021 sa ramana nerepartizat .

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Societatea comerciala COCOR S.A, a inregistrat in cursul anului 2021 un profit din exploatare de 2 340 078 lei .

Rezultatului din exploatare din anii 2017 - 2021 se prezinta astfel :

Indicatorul	An 2017	An 2018	An 2019	An 2020	An 2021
A.	3	4	5	6	6
Cifra de afaceri	11472407	12603156	14093714	10436128	11658575
Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	8875122	7471453	8080543	6300581	7972242
Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	2597285	5131703	6013171	4135547	3686333
Cheltuieli de desfacere	268357	128839	31981	26471	516595
Cheltuieli generale de administratie	710771	980562	1253730	718563	846208
Alte venituri din exploatare	9624479	36035	19321	46301	16548
Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)	11242636	4058337	4746781	3436814	2340078

NOTA 5. SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR :

A. Situatia creantelor la 31.12.2021 :

Denumire creante	Sold lei la :		Vechime creanta	
	01.01.2021	31.12.2021	< an	> an
Clienti	6461297	6407577	4967434	1440143
Ajustari clienti incerti	-895536	-863453	0	-863453
Clienti fac.de intocmit		162382	162382	0
Creante din asig.sociale	12628	0	0	0
Creante TVA neexig.	5070	6953	6953	0
Alte impozite si taxe	33400	0	0	0
Debitori diversi	8443	48032	48032	0
Ajustari debitori diversi	-8153	-8152	-8152	0
Furnizori debitori	0	330	330	0
Total creante Bilant F10.Rd.06	5617149	5753669	5176979	576690

B. Situatia datoriilor la 31.12.2021

Datorii	Sold la data :		Termen de exigibilitate		
	01.01.2021	31.12.2021	Sub 1 an	1 - 5 ani	peste 5 ani
Credit OTP Bank	30,316,074	25807654	0	1,248,254	24,559,400
Dobanzi aferente creditelor	1,397,799	63549	63,549	0	0
Sume datorate instit. de credit	31,713,873	25871203	63549	1248254	24559400
Furnizori	1,016,378	698956	1,016,378	0	0
Furnizori facturi nesoite	9,471	320893	9,471	0	0
Datorii comerciale	1,025,849	1019849	1,025,849	0	0
Alte imprumuturi si dat.asimilate	0	363266	0	363266	0
Clienti creditor	87,184	66357	87,184		0
Creditori diversi	22,409	33709	22,409	0	0
TVA de plata	159,122	146779	159,122		0
Datorii cu salariile	48,755	35828	48,755		0
Datorii cu contributiile salariale	1,763	12936	1,763	0	0
Datorii cu impozitul pe salarii	6,007	5617	6,007		0
Alte taxe si impozite	2,974	10961	2,974		0
Impozit pe profit	57,713	156809	57,713		0
TOTAL rd.13 +rd.16 din F10	33,125,649	27723314	1475325	1611520	24559400

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

In 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 si intocmesc Situatii financiare anuale care cuprind ::

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

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

Aceste situatii au fost intocmite pe baza inregistrărilor contabile efectuate in conformitate cu OMFP 1802/2014 si prevederile Legii contabilității nr. 82/1991.

Moneda functionala pentru inregistrările contabile este leul romanesc.

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

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

6.2. Bazele contabilității si a raportărilor contabile

Situațiile financiare sunt bazate pe inregistrările contabile ale societății, intocmite pe baza următoarelor principii si reguli contabile:

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

Inregistrările contabile care stau la baza intocmirii situațiilor financiare sunt exprimate in moneda nationala (RON) si au la baza principiul costului istoric (cu exceptia terenurilor si a clădirilor care sunt reevaluate periodic la valoarea justa).

6.3. Continuitatea activității

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuității activității care presupune faptul ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții administratorul analizeaza previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

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

Avand in vedere informatiile prezentate in Notele explicative 6 Titlul "Managementul riscului financiar", In anul analizat Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate . Conducerea Societății este increzatoare in continuitatea activității Societății ca urmare a măsurilor întreprinse privind plata in avans a ratelor la creditu OTP Bank .

6.4. Imobilizarile necorporale

Un activ necorporal este un activ nemonetar, identificabil, fara suport material si detinut in scopul utilizării in procesul de productie sau furnizare de bunuri sau servicii, pentru a fi inchiriat tertilor sau pentru scopuri administrative.

Un activ este recunoscut in bilant, daca:

- costul activului poate fi evaluat in mod credibil;

- se estimeaza ca va genera beneficii economice pentru entitate.

Un activ necorporal este recunoscut de societate daca si numai daca:

- este probabil ca societatea sa obtina beneficii economice viitoare care pot fi atribuite activului respectiv;
- costul activului poate fi masurat in mod corect.

In cadrul imobiliarilor necorporale se cuprind:

- cheltuielile de constituire;
- cheltuielile de dezvoltare;
- concesiunile, brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si activele similare, cu exceptia celor create intern de entitate;
- alte imobilizari necorporale;
- avansurile si imobiliarile necorporale in curs de executie.

In cadrul avansurilor si altor imobilizari necorporale se inregistreaza avansurile acordate furnizorilor de imobilizari necorporale, programele informatice create de entitate sau achizitionate de la terti, pentru necesitatile proprii de utilizare, precum si alte imobilizari necorporale.

Imobiliarile necorporale in curs de executie reprezinta imobiliarile necorporale neterminate pana la sfarsitul perioadei, evaluate la costul de productie sau costul de achizitie, dupa caz.

Un activ necorporal se inregistreaza initial la costul de achizitie sau de productie, asa cum sunt definite in Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale prin O.M.F.P. nr. 1802/2014 .

Un element necorporal raportat drept cheltuiala intr-o perioada nu poate fi recunoscut ulterior ca parte din costul unui activ necorporal.

Cheltuielile ulterioare efectuate cu un activ necorporal dupa cumpararea sau finalizarea acestuia se inregistreaza in conturile de cheltuieli atunci cand sunt efectuate.

Cheltuielile ulterioare vor majora costul activului necorporal atunci cand este probabil ca aceste cheltuieli vor permite activului sa genereze beneficii economice viitoare peste performanta prevazuta initial si pot fi evaluate credibil.

Un activ necorporal este prezent in bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate de valoare.

Un activ necorporal este scos din evidenta la cedare sau atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

Imobiliarile necorporale se amortizeaza, de regula, intr-o perioada de maximum 5 ani.

6.5. Imobiliarile corporale

Imobiliarile corporale reprezinta active care:

- sunt detinute de o entitate pentru a fi utilizate in productia de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi inchiriate tertilor sau pentru a fi folosite in scopuri administrative;
- sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

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

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

In cadrul imobiliarilor corporale sunt evidentiate in mod distinct imobiliarile corporale in curs de executie.

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

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

Entitatea amortizeaza imobiliarile corporale utilizand regimul de amortizare liniara.

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

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

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

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

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

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

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

Societatea a efectuat reevaluari in baza H.G. 534/1994 la septembrie 2005, in baza H.G. 1553/2003 la 31.12.2003, la 31.12.2005 pentru toate imobiliarile corporale detinute si la 31.12.2008, 31.12.2011 , 31.12.2013 pentru grupa terenuri si cladiri. Iar evaluarile efectuate in 2016 si 2019 care nu au fost operate in contabilitate au fost transmise catre Directiile de taxe si impozite locale pe raza carora se afla imobiliarile respective .

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

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

6.7. Imobilizari financiare

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

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

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

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

Imobilizarile financiare recunoscute ca activ se evalueaza la costul de achizitie sau valoarea determinata prin contractul de dobandire a acestora.

Imobilizarile financiare se prezinta in Bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare.

6.8. Costurile indatorarii

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

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

6.9. Contractele de leasing

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

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

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

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

6.10. Stocuri

Stocurile sunt active circulante :

- detinute pentru a fi vandute pe parcursul desfasurarii normale a activitatii ;
- 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 cotație 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	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
EUR	4.6597	4.6639	4.7793	4.8694	4.9481
USD	3.8915	4.0736	4.2608	3.966	4.3707

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 in situatiile financiare atasate, dar sunt prezentate daca o intrare de beneficii economice este probabila.

6.18. Provizioane

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

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incerta.

Un provizion este recunoscut numai in momentul in care:

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

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

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

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

Provizioanele pentru impozite se revizuiesc la sfarsitul anului.

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

6.19. Evenimente ulterioare datei bilantului

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

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

6.20. Relatiile cu entitatile afiliate

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

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

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

6.21. Beneficiile angajatilor

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

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

6.22. Rezultatul de actiune

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

Pentru anul 2021 rezultatul net pe actiune a fost de $693\,930 / 301\,691 = 2,30$ lei pe actiune.

6.23. Managementul riscului financiar

Riscul de credit

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

In exercitiul financiar 2021, Societatea si-a asigurat lichiditatea din surse proprii generate de activitatea curenta. Societatea are angajat un pachet de credite la OTP Bank care la sfarsitul anului avea valoarea de 5 215 669.39 eur .

Societatea avea achitat in avans ratele de credit pana la rata din 05.12.2022 . In continuare se achita in avans ratele la credit astfel a fost achitata in avans in data de 26.01.2022 rata scadenta in data de 05.01.2023.

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 31.12.2021 calculat ca raport intre capitalul imprumutat si capitalul propriu a fost de 25,85 % in scadere fata de 2020 cind a fost de 28.30 % . (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 2021.

(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

Actiuni La data de 31.12.2021, capitalul social subscris si varsat al COCOR SA este de 12.067.640 lei, echivalent a 2 438 843.19 eur la cursul din 31.12.2021 de 4.9481 lei/eur. Capitalul social este divizat in 301.691 actiuni, cu o valoare nominala de 40 lei/ actiune.

Structura actionariatului S.C. COCOR S.A. la 31.12.2021 este:

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%
TOTAL	301,691	12,067,640	100%

Structura actionariatului pe grupe de persoane fizice si juridice este :

Grupe de actionari	actiuni	lei	%
persoane fizice	200,386	8,015,440	66.42
persoane juridice	101,305	4,052,200	33.58

a) Obligatiuni

De la infiintare si pana la data de 31.12.2021 societatea nu a emis obligatiuni.

NOTA 8. INFORMATII PRIVIND SALARIATII, ADMINISTRATORII SI DIRECTORII

Indicatori privind salariatii	Exercitiul financiar	
	31.12.2020	31.12.2021
Numarul salariatii pe categorii:		
- conducere	4	4
- personal administrativ	22	21
Total	26	25
Salarii brute aferente exercitiului	770,942	882,897
Cheltuieli cu tichetele de masa	58,727	69,141
Subtotal cheltuieli salariale	827,669	952,038
Cheltuieli cu asigurarile sociale	26,856	85,999
Total cheltuieli cu personalul	723,179	1,038,037

In perioada 01.01.2021 - 31.12.2021 componenta consiliului de administratie a fost urmatoarea :

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

Presedintele Consiliului de administratie al societatii este 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 2021 cheltuielile cu administratorii societatii sunt :

Societatea de administrare	Cod fiscal	Nume prenume administrator	Sume brute achitate in 2021
TURNOVER ABC SRL	RO6640017	Besliu Aurel	214,011
* POPESCU MANAGEMENT SRL	RO26443753	Pricopie Cristian Claudiu	777,437
QUALITY CONCEPT MANAGEMENT SRL	RO26806298	Balan Constantin	17,636
		Buica Nicusor Marian	4824
		Moise Catalin Teodor	17,136
Total			1,031,044

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	31.12.2021
Indicatori de lichiditate							
Lichiditate curenta	Active circulante / Datorii curente	0.12	4.67	4.07	2.57	3.7	4.42
Indicatori de risc							
Gradul de indatorare (%)	Capital imprumutat / Capital angajat * 100	58.59	41.74	39	31.33	28	25.85
Rata de acoperire a dobanzilor	Profit inaintea platii dob.si imp.pe profit / Chelt.cu dob.	2.13	5.65	3.9	7.79	2.84	1.85
Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)							
Viteza de rotatie a debitelor clienti (zile)	Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365	138.66	110.31	163.31	167.81	228.81	201.45
Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold medi.furniz./Achizitii de bunuri si servicii*365	24.07	24.78	28.07	50.6	92.76	45.37
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0.09	0.08	0.09	0.11	0.08	0.11
Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total activ	0.14	0.12	0.13	0.13	0.1	0.11
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	0.02

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 lansată de Bursa de Valori București ce ar urma să ajungă la o capitalizare bursieră de 700-800 milioane dolari după ce aproximativ 300-350 firme de pe Rasdaq s-au mutat pe sistemul alternativ de tranzacționare .Evidenta actiunilor si actionarilor este tinuta in conditiile legii de SC Depozitarul Central SA. Informatii privind relatiile societatii cu partile afiliate - Detalii privind tranzactiile cu parti afiliate si natura relatiilor cu acestea sunt prezentate in Nota 17 .

Informatii referitoare la cifra de afaceri

In anul 2021 societatea a inregistrat o cifra de afaceri de **11 658 575** lei provenind din:

Denumire indicator	Structura cifrei de afaceri pe ani in lei :				
	2017	2018	2019	2020	2021
Venituri din chirii	7,583,671	7,750,511	7,842,246	6,383,970	5,893,769
Venituri din parcare si alte servicii	1,694,603	1,887,122	2,041,286	1,607,259	2,291,587
Venituri din vanzarea marfurilor	30,103	0	585,793	238,492	516,594
Venituri din reclama	2,164,030	2,965,523	3,624,389	2,206,407	2,956,625
Cifra de afaceri	11,472,407	12,603,156	14,093,714	10,436,128	11,658,575

Informatii cu privire la calculul impozitului pe profit :

Denumire indicator	Realizat in anul:				
	2017	2018	2019	2020	2021
1. Profitul / Pierdere brut(a)	8,066,390	2,964,978	6,437,434	1,687,195	376,754
Elemente similare veniturilor	0	-35,000	0	0	0
Ch.din pierderi din creante si deb.div.(654)	149,098	135,293	46,565	5,689	2,044,198
Venituri din ajust.depreciere activ. (7814)	-164,607	-326,584	-245,189	-10,338	-832,086
Amortizarea fiscala	-2,748,207	-2,317,156	-	-	-
-Amortizarea contabila	2,748,207	2,317,156	1,738,867	1,541,135	1,536,456
Amenzi si penalitati catre stat	65	506	1,165	67	1,007
Chelt.protocol >2%din profit+ch.protocol	0	0	0	111759	269
Ch.transport 50%	12,138	10,874	20,709	12,900	6,045
Ch.cu ajustari pierderi din creante (6814)	793,981	0	0	0	
Alte cheltuieli nedeductibile	17,828	7	0	0	10,209
4. Profit impozabil	8,932,093	2,810,074	6,269,766	1,822,841	1,621,965
5. Pierdere fiscala din anii precedenti	0	0	0	0	0
6. Impozit pe profit 16% (0.16x 4)	1,429,135	449,612	1,003,163	291,655	259,514
7. Sponsorizari min.(0.5% din C.A.si 20%Imp.pr.)	57,200	60,000	69,928	54,700	51,903
8. Impozit pe profit curent (6-7)	1,371,935	389,612	933,235	236,955	207,611
Bonificatie 10% cf.OUG 33/20				17,924	0
9. Achitat in cursul anului	1,306,403	255,942	448,863	161,318	50,802
10. Rest de achitat (8-9)	65,532	133,670	484,372	57,713	156,809

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 2021 venituri sau cheltuieli extraordinare.

Onorariile platite auditorilor : Auditarea situatiilor financiare individuale la 31.12.2019 se face in baza Contractului 3720/2013 care a fost prelungit cu Actul aditional 4/2019 si a fost asigurata de catre S.C. MID CONSULTING S.R.L. cu sediul in BUCURESTI, Str. Vasile Lucaciu nr. 10, sect.3, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/29583/1992 avand cod de inregistrare fiscala RO3146427, membru activ al Camerei Auditorilor Financiari din Romania . Valoarea anuala a contractului este de 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				
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
CASA	45,652	44,913	58,251	46,053	20957
BANCI din care in :	728,817	1,395,340	1,530,432	4,604,484	1537068
conturi in LEI	627,411	1,278,406	508,698	369,645	261802
conturi in EURO	101,406	116,934	1,021,734	4,234,839	1275266
TOTAL IN CASA SI IN BANCI LEI	774,469	1,440,253	1,588,683	4,650,537	1558025

NOTA 12. CONTRACTE DE LEASING FINANCIAR

In anul 2021 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 BCR SA. ,credit folosit pentru modernizarea si consolidare magazinului Cocor Shopping Center conform Contractului de credit nr.235/28.06.2013 si a Contractului de novatie din 28.06.2013.

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 5 a fiecărei luni ;
- 5% peste rata dobanzii 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 : -ipoteka mobiliara pe incasarile din inchirierea spatiilor apartinand societatii ;
-ipoteka mobiliara asupra tuturor creantelor societatii;
-ipoteka pe toate bunurile imobile 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 nebancare.

NOTA 15. SITUATIA REZERVELOR DIN REEVALUARE

Evolutia rezervelor din reevaluare in cursul anului 2021 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 31.12.2021
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
TOTAL	61,158,609	-2,917,377	58,241,232	58,241,232	58,241,232

NOTA 16. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT

Societatea detinea, la 31.12.2021 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 + -
			31.12.2020	31.12.2021		
1	2	3	4	5	6	7
Unirea	SCDM	380	66	69.5	3.5	1330
Bucur Obor	BUCU	201	14.1	20.6	6.5	1306.5
Semrom Oltenia	SEOL	159,382	0.26	0.84	0.58	92441.56
Total		x	x	x	x	95085.06

NOTA 17. RELATII COMERCIALE CU PARTI AFILIATE

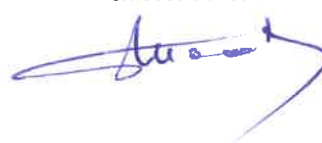
Relatiile comerciale cu partile afiliate, companii in care Societatea detine mai mult de jumatate din drepturile de vot (Cocor Turism S.A. si Comturist S.A.) au fost :

Nr. crt.	Denumire parte afiliata	Creanta/ Datorie	Natura tranzactiei	Sold la 01.01.2021	Volumul tranzact. desfasura. in 2021	Sold la 31.12.2021
1	COCOR TURISM SA	CREANTA	Contract de imprumut	2,694,830	0	2,694,830
		CREANTA	Participare la majorare capital social neinregistrata la Registrul Comertului	25,834,653	0	25,834,653
		CREANTA	Dobanda	436,932	0	436,932
		CREANTA	Suma inscrisa la masa credala	13,830	0	13,830
		DATORIE	Cumparari diverse-furnizor	0	0	0
		CREANTA	Cumparari diverse-client	0	0	0
2	COMTURIST SA	CREANTA	Inchiriere spatiu + utilitati	0	0	0
		DATORIE	Garantie contract inchiriere magazin	12,659	0	12,659
		CREANTA	Garantie contract inchiriere depozit	5,600	0	5,600
		DATORIE	Chirie inchiriere spatiu	8,256	20,192	0

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 2021, 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 2021 se identifica astfel:

	<u>31 Decembrie 2020</u>	<u>31 Decembrie 2021</u>
Activ net/Total capitaluri proprii:	107.133.656	107.827.586
Profitul net al a exercitiului financiar:	1.413.464	693.930

2 În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2021 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 31.12.2021, s-a înregistrat o scădere a profitului net față de aceeași perioadă a anului precedent cu 719.534 lei, datorită în special creșterii cheltuielilor cu utilitățile și în general, a cheltuielilor din exploatare. Acești indicatori au fost influențați de starea de alertă instituită de guvern în anul 2020 și în continuare, în anul 2021, urmare a pandemiei ce și-a pus amprenta pe întreaga economie națională.

Cifra de afaceri a crescut de la 10.436.128 lei în anul 2020, până la 11.658.575 lei în anul 2021 (111,71%), semnificativ fiind creșterea veniturilor din reclama și a veniturilor rezultate din parcuri. În schimb, datorită creșterii cheltuielilor din exploatare, profitul brut din exploatare fost de 2.340.078 lei, comparativ cu profitul brut din exploatare aferent anului 2020 de 3.436.814 lei.

Se remarcă și micșorarea datoriilor ce trebuie plătite într-o perioadă de peste 1 an cu 4.145.154 lei față de anul 2020.

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

- 5 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.
- 6 Evenimentul relevant înregistrat în anul 2021 a fost descreșterea profitului net față de aceeași perioadă a anului precedent cu 719.534 lei, datorită în special, creșterii cheltuielilor din exploatare. Acești indicatori au fost influențați de starea de alertă instituite de guvern în anul 2021, urmare a pandemiei ce și-a pus amprenta pe întreaga economie națională.

Alte informatii – Raportul Administratorilor

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

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

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021, 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 2021, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii pentru situatiile financiare

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

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

- 12 Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, 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 decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.

- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.

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

15 De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și

- 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 2021 sa auditam situatiile financiare ale societatii COCOR SA pentru exercitiul financiar incheiat la 31 Decembrie 2021.

Confirmam ca:

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

Acest raport de audit este destinat asociatilor societatii COCOR SA , si trebuie utilizat pentru depunerea situatiilor financiare anuale anexate, conform prevederilor OMFP 85/01.02.2022.

In numele

MID CONSULTING SRL

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

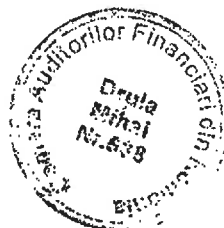
Inregistrata ASPAAS cu E-VIZA FA 59

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



DRULA MIHAI

Inregistrat ASPAAS cu E-VIZA AF 538



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

Bucuresti, 07.03.2022

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 2021 asupra pozitiei financiare a societatii si rezultatelor activitatii acesteia.

1.2 Bazele informationale

Principalele surse de informatii au fost situatiile financiare la 31 decembrie 2021 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 2021, confirmari bancare privind disponibilul din conturi , datoriile fata de institutiile de credit , ipoteci , gajuri si orice alte garantii , situatia litigiilor la 31 decembrie 2021 , 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 Actiunile 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 finaciare 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 2021

4.1 Bilant prescurtat la 31 decembrie 2021

	(LEI)	
	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Imobilizari necorporale	0	0
Imobilizari corporale	92,650,103	91,101,064
Imobilizari financiare	37,957,587	37,957,587
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	130,607,690	129,058,651
Stocuri	931	0
Creante	5,617,149	5,753,669
Investitii pe termen scurt	126,959	126,959
Casa si conturi la banci	4,650,537	1,558,025
ACTIVE CIRCULANTE TOTAL	10,395,576	7,438,653
CHELTUIELI IN AVANS	2,538	1,461
DATORII PE TERMEN SCURT (CURENTE)	2,809,575	1,552,394
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	6,842,040	4,939,855
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	137,449,730	133,998,506
DATORII PE TERMEN LUNG	30,316,074	26,170,920
VENITURI IN AVANS	746,499	746,499
Venituri inregistrate in avans :		
- sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	746,499	947,865
- sume de reluat intr-o perioada de peste un an	-	-
CAPITAL SI REZERVE		
Capital social subscris si varsat	12,067,640	12,067,640
Rezerve din reevaluare	58,241,232	58,241,232
Rezerve	32,919,742	32,919,742
Profitul sau pierderea reportata	2,491,578	3,905,042
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	1,413,464	693,930
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	107,133,656	107,827,586

4.2 Contul de profit si pierdere

(LEI)

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
1. Cifra de afaceri	10,436,128	11,658,575
- Productia vanduta	10,197,636	11,141,980
- Venituri din vanzarea marfurilor	238,492	516,595
2. Alte venituri din exploatare	46,301	16,548
VENITURI DIN EXPLOATARE	10,482,429	11,675,123
Cheltuieli cu materii prime si materiale consumabile	36,916	62,546
Alte cheltuieli materiale	23,849	8,760
Cheltuieli cu energia si apa	1,485,662	2,381,581
Cheltuieli privind marfurile	169,081	325,849
Cheltuieli cu personalul :	854,526	1,038,037
- salarii si indemnizatii	827,670	952,038
- cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	26,856	85,999
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale	1,556,704	1,552,025
- cheltuieli cu amortizarea si deprecieri	1,556,704	1,552,025
Ajustari de valoare privind activele circulante	(4,650)	635,422
- cheltuieli	5,689	1,467,508
- venituri	(10,339)	832,086
Alte cheltuieli de exploatare :	2,923,527	3,330,835
- cheltuieli privind prestatiile externe	2,294,435	2,660,280
- cheltuieli cu impozite si taxe	629,002	669,548
- cheltuieli cu despagubiri, donatii si active cedate	90	1,007
Ajustari privind provizioanele :	-	-
- cheltuieli	-	-
- venituri	-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	7,045,615	9,335,045
REZULTATUL EXPLOATARII	3,436,814	2,340,078
Venituri din dobanzi	1,562	25
Alte venituri financiare	17,170	15,042
VENITURI FINACIARE	18,732	15,067
Cheltuieli cu dobanzile	1,208,040	952,263
Alte cheltuieli financiare	560,311	449,438
CHELTUIELI FINANCIARE	1,768,351	1,401,701
REZULTATUL FINANCIAR	(1,749,619)	(1,386,634)
Total venituri	10,501,161	11,690,190

Total cheltuieli	8,813,966	10,736,746
REZULTATUL BRUT	1,687,195	953,444
Impozit pe profit	273,731	259,514
REZULTAT NET	1,413,464	693,930

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 2021 se prezinta astfel :

- Lei -

	31 decembrie 2020	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2021
Valori brute	8,292,943	-	-	8,292,943
Amortizari/depreciere	8,292,943	-	-	8,292,943
Valori nete	0	0	-	-

Marcile inregistrate cuprind :

Marca	Valoare de inregistrare	Valore ramasa la 31.12.2021
Cocor Spa Hotel	0	0
Club Vision	31,674	0
Cocor Department Store	131,217	0
GaleriaDesignerilor Romani	12,097	0
TOTAL	174,988	0

5.1.2 Imobilizarile corporale

- Lei -

Valoare de inventar	31 decembrie 2020	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2021
Terenuri	52,449,368	-	-	52,449,368
Constructii	52,096,174	-	-	52,096,174
Echipamente tehnologice	9,701,070	-	-	9,701,070
Alte instalatii	208,455	2,986	-	211,441
Mijl. Transport	233,472	-	-	233,472
Mobilier, birotica	51,299	-	-	51,299
Avansuri si imobilizari corporale in curs	113,658	-	-	113,658
Total	114,853,494	2,986	-	114,856,480

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 2021 cuprind :

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

Constructiile reprezinta :

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

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

-Lei -

Amortizare	31 decembrie 2020	Amortizari in cursul anului	Amortizare aferenta cedarii	31 decembrie 2021

Constructii	12,105,400	1,510,811	-	13,616,211
Instalatii tehnice si masini	10,050,402	39,412	-	10,089,814
Alte instalatii,utilaje si mobilier	47,589	1,802	-	49,391
Total	22,203,391	1,552,025	-	23,755,416

- Lei -

Valoarea neta	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Terenuri	52,449,368	52,449,368
Constructii	39,990,774	38,479,963
Instalatii tehnice si masini	92,594	56,168
Alte instalatii,utilaje si mobilier	3,710	1,908
Avansuri si imobilizari corporale in curs	113,658	113,658
Total	92,650,103	91,101,064

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 2020	31 decembrie 2021
Actiuni detinute la entitati afiliate	8,982,999	8,982,999
Creante legate de interese de participare	28,966,415	28,966,415
Alte creante imobilizate(garantii)	8,176	8,176
Total	37,957,590	37,957,587

Actiunile detinute la entitati afiliate cuprind:

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

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

5.2 STOCURI

La data de 31.12.2021, societatea nu detine stocuri in patrimoniu.

5.3 CREANTE

- Lei -

Creante	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Creante comerciale , din care:	5,538,041	5,706,836
- clienti	6,461,297	6,407,577
- din care: clienti incerti	895,536	863,453
- ajustari depreciere clienti	(895,536)	(863,453)
- clienti facturi de intocmit	(32,290)	162,382
- furnizori debitori	389	330
Alte creante , din care :	46,309	61,194
- debitori diversi	8,443	48,032
- depreciere debitori	(8,152)	(8,152)
- creante cu personalul	-	-
- alte creante cu bugetul de stat	46,028	21,314
Total	5,584,350	5,768,030

Structura creantelor in sold la 31 decembrie 2021 , pe grupe de vechime a fost urmatoarea :

Total	Sub un an	Peste un an		
5,768,030	5,191,340	576,690		

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 832,086 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 31.12.2021
UNIREA	SCDM	380	26,410
BUCUR OBOR	BUCU	201	4,140
SEMROM OLTENIA	SEOL	159,382	96,409
			126,959

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 2020	31 decembrie 2021
Conturi in banci – Lei	369,645	261,802
Contrui in banci – valuta	4,234,839	1,275,266
Disponibil in casierie - Lei	46,053	20,957
Total	4,650,537	1,558,025

Sumele in valuta au fost convertite in lei la cursul de inchidere stabilit de B.N.R., respectiv 4,9481.

5.6 CHELTUIELI IN AVANS

Cheltuielile in avans inregistrate la 31 decembrie 2021 in suma de 1.461 lei reprezinta sume platite asociatiilor CREDIDAM si UPFR aferente perioadelor urmatoare.

5.7 SITUATIA DATORILOR

5.6.1 Datorii curente

Volumul si structura datoriilor curente ale societatii la 31 decembrie 2021, comparativ cu anul precedent, a fost urmatoarea:

- Lei -

DATORII PE TERMEN SCURT	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Sume datorate institutiilor de credit	-	-
Clientsi creditorii	54,893	66,357
Datorii comerciale - furnizori	1,025,849	1,019,667
- furnizori	1,016,378	698,774
- furnizori - facturi nesosite	9,471	320,893
Alte datorii, inclusiv fiscale si pt. asigurari sociale	1,663,743	417,077
- creditorii diversi	22,409	33,709
- TVA de plata	159,122	146,779
- impozit profit	55,382	156,809
- datorii cu salariile	48,755	35,903
- datorii cu contributiile sociale	1,763	27,299
- datorii cu impozitul pe salarii	6,007	5,617
- impozite locale	2,974	7,987
-alte taxe	-	2,974
- imprumuturi si datorii asimilate	-	-
TOTAL DATORII CURENTE	2,776,776	1,503,101

Clientii – creditorii 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 2022.

Datoriile cu personalul , contributiile sociale si impozitul pe veniturile salariale sunt aferente lunii decembrie 2021, cu termen de plata in ianuarie 2022.

Taxa pe valoarea adaugata , impozitul pe profit si taxa de publicitate , datorate la 31 decembrie 2021 , au termen de exigibilitate in anul urmator.

5.6.2 Datorii pe termen lung

Datoriile pe termen lung la 31 decembrie 2021 cuprind:

	EURO	LEI
Credit OTP BANK	-	25,807,654
Dobanzi aferente creditelor	-	426,814
Total		26,234,468

Creditul de 25.807.654 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 947.865 lei.

5.10 CAPITALURILE PROPRII

Situatia modificarii capitalurilor proprii in cursul anului se prezinta astfel :

	Capital social	Rezerve din reevaluare	Rezerve legale	Alte rezerve	Rezultate reportate	Rezultat curent	Total
31 decembrie 2020	12,067,640	58,241,232	2,413,528	30,506,214	2,491,578	1,413,464	107,133,6
- inregistrat rezultat reportat					1,413,464	(1,413,464)	
-corectii rezultat reportat							
- rezultatul curent						693,930	693,9
31 decembrie 2021	12,067,640	58,241,232	2,413,528	30,506,214	3,905,042	693,930	107,827,5

5.10.1 Capitalul social

La 31 decembrie 2021 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 2021 a fost :

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

5.10.2 Rezervele din reevaluare

Rezervele din reevaluare au fost constituite in anii precedenti prin reevaluarea terenurilor si cladirilor din 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 3.905.042 lei , in crestere fata de anul precedent prin reportarea profitului anului 2020 .

5.10.5 Rezultatul curent

Rezultatul curent al exercitiului incheiat la 31 decembrie 2021 , a fost un profit net de 693.930 lei , prezentat detaliat in Nota 6.

6. NOTE ASUPRA CONTULUI DE PROFIT SI PIERDERE

Rezultatul exercitiului financiar contabil incheiat la 31 decembrie 2021 a fost un profit brut de 953,444 lei, respectiv :

- profit din activitatea de exploatare 2.340.078 lei;
- pierdere din activitatea financiara (1,386.634) lei.

6.1 CIFRA DE AFACERI

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

- Lei -

Cifra de afaceri	2020	2021	%
Productia vanduta	10,197,636	11,141,980	109
Venituri din vanzarea marfurilor	238,492	516,595	217
Total	10,436,128	11,658,575	112

Structura pe segmente de activitate a fost :

Cifra de afaceri	2020	2021	%
Venituri din chirii	6,383,970	5,893,769	92
Venituri din parcare utilitati si alte servicii	1,607,259	2,291,587	142
Venituri din vanzarea marfurilor	238,492	516,594	216
Venituri din reclama	2,206,407	2,956,625	134
Total	10,436,128	11,658,575	112

6.2 ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare cuprind :

- Lei -

	An 2020	An 2021
- Venituri din penalitati	45,634	7,138
- Alte venituri din exploatare	667	9,409
- Venituri din cedarea activelor	-	-
Total	46,301	16,548

6.3 CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Structura cheltuielilor de exploatare , comparativ cu anul precedent :

- Lei -

	2020	2021	%
Cheltuieli cu materialele	36,916	62,546	167
Alte cheltuieli materiale	23,849	8,750	35
Energie si apa	1,485,662	2,381,581	160
Cheltuieli cu marfurile	169,081	325,849	193
Cheltuieli cu personalul , din care:	854,526	1,038,037	121
- salarii si tichete de masa	827,670	852,038	103
- asigurari sociale si de sanatate	26,856	85,999	331
Ajustari pentru imobilizari corporale si necorporale	1,556,704	1,552,025	99
Ajustari pentru active circulante	(4,650)	635,422	-
Ajustari privind provizioanele	-	-	-
Cheltuieli privind prestatiile externe	2,294,435	2,660,280	116
Cheltuieli cu impozite si taxe	629,002	669,548	106
Despagubiri, donatii , chelt. cu activele cedate	90	1,007	112
Total cheltuieli de exploatare	7,045,615	9,335,045	132

Rezultatul exploatarei a fost un profit de 2.340.078 lei, fiind realizat , in special, din activitatea de inchiriere a spatiilor comerciale si publicitare.

6.4 Rezultatul financiar

- Lei -

	2020	2021
Venituri din dobanzi	1,562	25
Alte venituri financiare	17,170	15,042
Cheltuieli cu dobanzile	(1,208,040)	(952,263)
Alte cheltuieli financiare	(560,311)	(449,438)
Rezultat financiar net	(1,749,619)	(1,386,634)

7. IMPOZITUL PE PROFIT

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

8. TRANZACTII CU PARTI AFILIATE

	Creante	Datorii	Venituri	Cheltuieli
COMTURIST S.A.	5,600	12,659	20,192	-
COCOR TURISM S.A.	28,980,245	-	-	-

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

Creantele fata de COCOR TURISM S.A. cuprind :

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

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

9. PRINCIPALII INDICATORI FINANCIARI

CATEGORII DE INDICATORI	Formula de calcul	2020	2021
LICHIDITATEA			
Lichiditate curenta	Active circulante/Datorii curente	3.73	4.79
Lichiditate rapida	Active circ.-Stocuri/Datorii curente	3.64	4.79
INDICATORI DE GESTIUNE			
Viteza de rotatie a creantelor	CA / Clienti	1.62	1.82
Perioada medie de colectarea a creantelor	Clienti/Cifra afaceri * 365	226	200
Viteza de rotatie a datoriilor comerciale	Cifra de afaceri/Furnizori	10.26	11.43
Perioada medie de plata a datoriilor comerciale	Furnizori/Cifra de afaceri *365	36	32
SOLVABILITATE			
Rata indatorarii totale	Datorii totale / Total pasive	23.59	20.31
PROFITABILITATE			
Marja profitului net	Profit net / CA	13.54	5.95

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 168 zile fata de perioada medie de achitare a datoriilor comerciale care este de 32 zile.

Solvabilitatea

Rata indatorarii totale a scazut la 20.31 % 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 693.930 lei

10. EVENIMENTE ULTERIOARE

Pana la data intocmirii raportului de audit privind situatiile financiare la 31 decembrie 2021 , nu s-au inregistrat evenimente de natura sa afecteze imaginea oferita de acestea . Starea de alerta instituita de Guvern pentru primul trimestru al anului 2022 ,va influenta si activitatea acestui an.

DECLARATIE

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

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2021 pentru:

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

Administratorul societatii, Popescu Management S.R.L. prin dl. Pricopie Cristian-Claudiu isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31/12/2021 si confirma ca:

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

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

