

**RAPORTUL DE GESTIUNE
AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PE ANUL 2022**

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 2022 a fost de min.72.50 lei, max. 91.50 lei/actiune

Societatea este cotata 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 societății;

d) nu au avut loc achiziții și înstrăinări substanțiale de active;

La 31 decembrie 2022 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 166 307 lei (a se vedea Nota explicativa 16 la Situatiile financiare pe anul 2022).

In anul 2022 societatea nu a efectuat plasamente pe piata de capital.

1. Elemente de evaluare generală:

a) rezultat brut	3 614 236 lei
b) cifra de afaceri	14 197 198 lei
c) export	0
d) cheltuieli totale	10 642 931 lei
e) venituri totale	14 257 167 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	$5=1/2*100$
2,015	7,650,438	12,940,124	59.12
2,016	7,310,105	12,728,505	57.43
2,017	7,583,671	21,097,973	35.95
2,018	7,750,511	12,653,350	61.25
2,019	8,217,000	17,142,207	47.93
2,020	6,383,970	10,501,161	60.79
2,021	6,376,275	11,690,190	54.54
2,022	7,131,214	14,257,167	50.02

A se vedea și structura cifrei de afaceri Nota 10 la Bilanț.

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 fațadă - inaugurat la 01 decembrie 2009 (cea mai mare mediafațadă 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 secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzării pe termen mediu și lung – piața imobiliară în zona centrală a Bucureștiului pe segmentul de 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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 societatea și-a asigurat lichiditatea din surse proprii, generate de activitatea curentă. Societatea are angajat un credit la OTP Bank care la 31.12.2022 avea valoare de 21 650 794.37 lei (4 376 196.46 eur). Acest credit este garantat cu un mix de creanțe - ipoteca pe magazinul COCOR, cesiunea încasărilor din proiect, cesionarea drepturilor ce decurg din Autorizația de construire.

Riscul de credit – Indicatorii economici specifici au valori necomparabile cu perioadele precedente datorită situației de excepție cauzată de închiderea magazinului Cocor în perioada 01.05.2008 – 01.10.2010. Analiza indicatorilor economici previzionați prin BVC și Cash-flow pentru 2022, 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 sau 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 2022 societatea nu s-a confruntat cu riscuri de lichiditate, însă monitorizarea permanentă a creanțelor curente și va asigura gestionarea eficientă 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 chirișilor 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 2022, 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 2022 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 = 7 637 206 / 1 318 835 = 5,79 mai mare de cât cel de anul trecut când a fost 4,42 . Cu cât indicatorul este mai mare ca 1 cu atât lichiditatea societății este mai bună .

Indicatori de risc:

Gradul de îndatorare = Capitalul împrumutat/capitaluri proprii $100 \times 23\,332\,895 / 110\,836\,540 = 21,05$ % mai mic de cât cel de anul trecut când a fost 25,85 % . Cu cât indicatorul este mai mic decât 100 cu atât îndatorarea societății este mai mică.

Indicatorul de acoperire a dobânzilor = (profitul înainte plății impozitului pe profit și a dobânzilor / cheltuiala cu dobânzile anuale) = 4 462 708 / 848 472 = 5,26 mai mare de cât în anul precedent când a fost 2,46 . Rezultă o creștere a puterii societății de a acoperi cheltuiala cu dobânda.

Rata îndatorării totale = Active totale / Datorii totale = 110 836 540 / 23 332 895 = 4,75 - mai mare de cât cel de anul trecut când a fost 3,89 . Au scăzut semnificativ datoriile mai mult de cât 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 2022 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, ce sunt prezentate in notele explicative.

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 in valoare de 52 449 368 lei (a se vedea Nota explicativa 1 la Situatiile financiare pe anul 2022.):

Cladirile din proprietate sunt in valoare de 52 096 174 lei (a se vedea Nota explicativa 1 la Situatiile financiare pe anul 2022):

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 urmatiori.

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 2022 de 3 008 954 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 2022 societatea nu a achizitionat actiuni proprii.

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

Societatea nu are filiale sau sucursale.

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

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

CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

Prezentarea listei administratorilor societății comerciale:

Consiliul de Administratie

In perioada 01.01.2022 - 31.12.2022 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 2022 sunt prezentate in Nota 8 la Situatiile financiare pe anul 2022 .

Participarea administratorului la capitalul societății comerciale COCOR S.A. la data de 31.12.2022 :

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 2022 se prezinta volumul de activitate cu societatile afiliate.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale

Conducerea este asigurata de Comitetul Director al societatii.

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

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

Nu se cunosc asemenea situatii.

SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

Situatia financiara a societatii, la sfarsitul anului 2022 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta astfel:

Denumire indicatori	Realizat in anul :					Realizari an 2022 % fata de anul :			
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021
Venituri din exploatare	12639191	14113035	10482429	11675123	14198746	112.34	100.61	135.45	121.62
Venituri financiare	14159	3029172	18732	15067	58421	412.61	1.93	311.88	387.74
Total venituri	12653350	17142207	10501161	11690190	14257167	112.68	83.17	135.77	121.96
Chelt. pt. Exploatare	8580854	9366254	7045615	9335045	9783810	114.02	104.46	138.86	104.81
Chelt. Financiare	1107518	1338519	1768351	1401701	859121	77.57	64.18	48.58	61.29
Total cheltuieli	9688372	10704773	8813966	10736746	10642931	109.85	99.42	120.75	99.13
Rez.brut al exercitiului	2964978	6437434	1687195	953444	3614236	121.90	56.14	214.22	379.07
Impozitul pe profit	389612	1003163	273731	259514	583421	149.74	58.16	213.14	224.81

Rezultatul din exploatare din anul 2022 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta in Nota explicativa 4 la Situatiile financiare pe anul 2022.

Contul de profit si pierdere in anul 2022 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta astfel :

Indicator	Realizat Ron in anul :					% Realizat 2022fata de :			
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021
Cifra de afaceri	12603156	14093714	10436128	11658575	14197198	112.65	100.73	136.04	121.77
Alte venituri din exploatare	36035	19321	46301	16548	1548	4.30	8.01	3.34	9.35
Total venituri din exploatare	12639191	14113035	10482429	11675123	14198746	112.34	100.61	135.45	121.62
Chelt.materiale	105766	567140	229846	397145	567168	536.25	100.00	246.76	142.81
Chelt. Cu energia si apa	1449641	1791209	1485662	2381581	2709423	186.90	151.26	182.37	113.77
Cheltuieli cu personalul	723179	845693	827670	952038	1059697	146.53	125.31	128.03	111.31
Chelt.cu asigur.si prot.sociale	35838	39975	26856	85999	55991	156.23	140.07	208.49	65.11
Chelt.privind prestatii externe	3362400	3771331	2294435	2660280	3176078	94.46	84.22	138.43	119.39
Cheltuieli cu impozite si taxe	788498	800540	629002	669548	657872	83.43	82.18	104.59	98.26
Alte cheltuieli de exploatare	1389621	2160766	1710948	3330835	2851	0.21	0.13	0.17	0.09
Ajust.de val.amortizari	2317156	1747949	1556704	1552025	1554730	67.10	88.95	99.87	100.17
Total cheltuieli din exploatare	8580854	9366254	7045615	9335045	9783810	114.02	104.46	138.86	104.81
Profit din exploatare	4058337	4746781	3436814	2340078	4414936	108.79	93.01	128.46	188.67
Venituri financiare	14159	3029172	18732	15067	58421	412.61	1.93	311.88	387.74
Cheltuieli financiare	1107518	1338519	1768351	1401701	859121	77.57	64.18	48.58	61.29
Venituri totale	12653350	17142207	10501161	11690190	14257167	112.68	83.17	135.77	121.96
Cheltuieli totale	9688372	10704773	8813966	10736746	10642931	109.85	99.42	120.75	99.13
EBITDA	6375493	7833249	4993518	3892103	6828787	107.11	87.18	136.75	175.45
Impozit pe profit	389612	1003163	273731	259514	583421	149.74	58.16	213.14	224.81
REZULTAT BRUT : PROFIT	2964978	6437434	1687195	953444	3614236	121.90	56.14	214.22	379.07
Profit net	2575366	5434271	1413464	693930	3030815	117.68	55.77	214.42	436.76

Din tabelul de mai sus remarcam o crestere cu 21.77 % fata de anul trecut a cifrei de afaceri

Realizarea a Bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2022 este redat in tabelul urmator :

DENUMIRE INDUCATOR	Realizat in 2022 lei	BVC 2022 lei	Indicice realizare BVC %
A	1	2	3=100*1/2
CHELTUELI DE EXPLOATARE	9,783,810	10,274,589	95.22
CHELTUIELI FINANCIARE	859,121	699,972	122.74
TOTAL CHELTUELI	10,642,931	10,974,561	96.98
Cifra de afaceri	14,197,198	13,299,468	106.75
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	1,548	0	
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	14,198,746	13,299,468	106.76
VENITURI FINANCIARE	58,421	0	
TOTAL VENITURI	14,257,167	13,299,468	107.20
REZULTATUL BRUR -PROFIT	3,614,236	2,324,907	155.46
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	583,421	371,985	156.84
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	3,030,815	1,952,922	155.19
EBIT	4,414,936	3,024,879	145.95
EBITA	6,828,787	4,576,817	149.20

Bugetul de venituri si cheltuieli a fost realizat astfel :

- cifra de afaceri are o crestere fata de cat a fost bugetat de 6,75 % ;
- rezultatul net al perioadei –crestere fata de cat a fost bugetat cu 54,07 % ;
- EBIT creste fata de cat a fost prevazut in buget cu 45,95 % ;
- EBITA scade fata de buget cu 49,20 % ;
- scad cheltuielile de exploatare cu 4,78% ;
- cresc cheltuielile financiare cu 22,74%.

Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2023 (proponere) :

S.C. COCOR S.A. B.V.C 2023					Curs lei/eur:	5.0000
DENUMIRE INDUCATOR	Realizat in 2022 lei	BVC 2023 lei		Indicice fata de 2022 %		
		RON	EUR			
A	1	2	3	4=100*1/2		
CHELTUELI DE EXPLOATARE	9,783,810	10,500,000	2,100,000	107.32		
CHELTUIELI FINANCIARE	859,121	1,000,000	200,000	116.40		
TOTAL CHELTUELI	10,642,931	11,500,000	2,300,000	108.05		
Cifra de afaceri	14,197,198	14,200,000	2,840,000	100.02		
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	1,548	2,500	500	161.50		
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	14,198,746	14,202,500	2,840,500	100.03		
VENITURI FINANCIARE	58,421	60,000	12000	102.70		
TOTAL VENITURI	14,257,167	14,262,500	2,852,500	100.04		
REZULTATUL BRUR -PROFIT	3,614,236	2,762,500	552,500	76.43		
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	583,421	442,000	74,400	75.76		
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	3,030,815	2,320,500	390,600	76.56		
EBIT	4,414,936	3,702,500	605,000	83.86		
EBITA	6,828,787	6,257,230	915,400	91.63		

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

COCOR S.A.

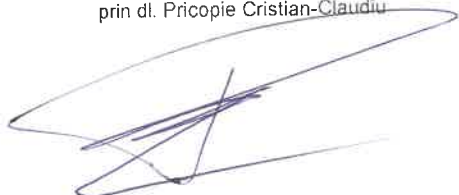
Declaratie privind Guvernanta Corporativa

Anexa la Raportul administratorilor la 31.12.2022

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

D.1	Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii, va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:			
D.1.1	Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	PARTIAL		Numai in limba romana
D.1.2	CV-urile membrilor organelor statutare		NU	In curs de elaborare
D.1.3	Raportele curente si rapoartele periodice	DA		
D.1.4	Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: oridinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarii generale	DA		
D.1.5	Informatii cu privire la evenimentele corporative precum si plata dividendelor sau alte evenimente care au rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni	NU ESTE CAZUL		
D.1.6	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/reinnoirea/terminarea unui acord cu un Market Maker	NU ESTE CAZUL		
D.1.7	Societatea trebuie sa aiba o functie cu Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza la cerere, informatiile corespunzatoare		NU	in curs de publicare pe pagina de internet
D.2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii		NU	In curs de definitivare
D.3	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politia trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politia 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

Index încărcare: 528658416 din 03.04.2023

Ați depus un formular tip S1003 cu numărul de înregistrare **INTERNT-528658416-2023** din data de **03.04.2023** pentru perioada de raportare 12 2022 pentru CIF: **1579530**

Nu există erori de validare.

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

An Semestru

Anul **2022**

Suma de control 12.067.640

Entitatea S.C. COCOR S.A.

Adresa

Județ București Sector Sector 3 Localitate București

Strada BD. I. C. BRATIANU Nr. 29-33 Bloc Scara Ap. Telefon 0213131403

Număr din registrul comerțului J40/8281/1991

Cod unic de inregistrare 3 2 7 7 6 3

Forma de proprietate

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

34--Societati pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

Situații financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Raportări anuale

Entități mijlocii, mari și entități de interes public

Entități mici

Microentități

Entități de interes public

?

1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*

2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii

3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2022 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 căror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total	110.858.401
Capital subscris	12.067.640
Profit/ pierdere	3.030.815

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele și prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Numele și prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Nr.de inregistrare in organismul profesional

CIF/ CUI membru CECCAR

3 1 4 6 4 2 7

Semnătura

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

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

AUDITOR

Nume și prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

S.C. INFORMATIC TRUST SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

CIF/ CUI

3 1 4 6 4 2 7

Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale de către cenzori? DA NU

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2022

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr. 4268/ 2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2022	31.12.2022
A		B	1	2
<small>(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)</small>				
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+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	91.101.064	89.580.990
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	37.957.587	37.957.590
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	129.058.651	127.538.580
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	0	43.064
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	5.753.669	5.615.661
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	5.753.669	5.615.661
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	126.959	166.301
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	1.558.025	1.812.180
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	7.438.653	7.637.206
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	1.461	705
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	1.461	705
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+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	1.552.394	1.221.974
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	4.939.855	5.333.881
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	133.998.506	132.872.461
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	26.170.920	22.014.060
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	947.865	1.082.056
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	947.865	1.082.056

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	947.865	1.082.056
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	12.067.640	12.067.640
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	12.067.640	12.067.640
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	58.241.232	58.241.232
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	32.919.742	32.919.742
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)				
SOLD C (ct. 117)	43	41	3.905.042	4.598.972
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	693.930	3.030.815
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	107.827.586	110.858.401
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	107.827.586	110.858.401

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

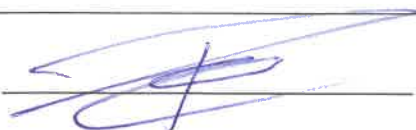
1) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a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

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura



Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12-CONTABIL SEF

Semnătura



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2022

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.4268/ 2022	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2021	2022
A		B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	11.658.575	14.197.198
- 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	11.141.980	13.442.069
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	516.595	755.129
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	16.548	1.548
-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	11.675.123	14.198.746
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	62.546	61.099
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	8.750	15.462
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	2.381.581	2.709.423
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	1.926.126	
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	428.064	
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	325.849	493.239
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	1.038.037	1.115.688
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	952.038	1.059.697
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	85.999	55.991

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	27	25	1.552.025	1.554.730
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	28	26	1.552.025	1.554.730
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	29	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	30	28	635.422	-2.632
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	31	29	1.467.508	22.185
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	32	30	832.086	24.817
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	33	31	3.330.835	3.836.801
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	34	32	2.660.280	3.176.078
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*)	35	33	669.548	657.872
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	36	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	37	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	38	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	39	37	1.007	2.851
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)	40	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	41	40		
- Venituri (ct.7812)	42	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	43	42	9.335.045	9.783.810
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	44	43	2.340.078	4.414.936
- Pierdere (rd. 42 - 16)	45	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	46	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	47	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	48	47	25	22
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	49	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	50	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	51	50	15.042	58.399
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	52	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	53	52	15.067	58.421
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	54	53		
- Cheltuieli (ct.686)	55	54		
- Venituri (ct.786)	56	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	57	56	952.263	848.472
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	58	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	59	58	449.438	10.649
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	60	59	1.401.701	859.121

F20 - pag. 3				
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	61	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	62	61	1.386.634	800.700
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	63	62	11.690.190	14.257.167
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	64	63	10.736.746	10.642.931
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	65	64	953.444	3.614.236
- Pierdere (rd. 63 - 62)	66	65	0	0
19. Impozitul pe profit (ct.691)	67	66	259.514	583.421
20. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct.694)	68	66a (304)		
21. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct.794)	69	66b (305)		
22. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	70	67		
23. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	71	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	72	69	693.930	3.030.815
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b)	73	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 24 (cf.OMF nr.4268/ 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.4268/ 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 si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura



INTOCMIT,

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura



**Formular
VALIDAT**

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2022

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.4268 / 2022	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A		B	1		2
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		3.030.815
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			
- contributiile pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate	10	10			
- contributiile pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributiile 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, contributiile 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.	31.12.2021		31.12.2022
A		B	1		2
Numar mediu de salariatii	20	19	25		24
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	24		23
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:			21	22	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat				23	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat				24	

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		854.520
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		15.883
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		838.637
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.		Sume (lei)
A		B		1
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		85.873
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022
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.	31.12.2021	31.12.2022
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.	31.12.2021	31.12.2022
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)		

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	28.974.588	28.974.588
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	28.529.483	28.529.483
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	28.529.483	28.529.483
- acțiuni și 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	445.105	445.105
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	445.105	445.105
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	6.407.907	6.402.922
- 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	877.816	838.637
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		6.600
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	14.363	15.883
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	14.363	15.883
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63		
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(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		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat 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	48.032	127.914
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	48.032	127.914
- 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	126.959	166.302
- 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	20.957	48.381
- în lei (ct. 5311)	99	85	20.957	48.381
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	1.537.068	1.763.799
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	1.537.068	1.763.799
- 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	28.620.375	24.236.994
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mică de 1 an) (din ct. 519), (rd. 97+98)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare sau egală</u> cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99	0	
- în lei	114	100		
- în valută	115	101	0	
Credite de la trezoreria statului și dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobanzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103	25.807.654	21.650.794
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104	25.807.654	21.650.794
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	363.265	363.265
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	1.086.024	717.291
- 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	35.903	42.554
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	345.849	343.624
- datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	25.684	12.190
- datorii fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	317.191	331.434
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114	2.974	
- alte datorii în legătura cu bugetul de stat (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 acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	136	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121		

F30 - pag.6						
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	981.680	1.119.466		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	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	981.680	1.119.466		
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126				
- venituri in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct. 478)	144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128				
- către nerezidenți	146	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130				
- acțiuni cotate 4)	150	131	12.067.640	12.067.640		
- acțiuni necotate 5)	151	132				
- părți sociale	152	133				
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134				
Brevete si licente (din ct.205)	154	135				
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	847.969	926.394		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022		
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.	31.12.2021	31.12.2022		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2021		31.12.2022	
A		B	Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
			Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	12.067.640	X	12.067.640	X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	4.052.200	33,58	4.052.200	33,58
- deținut de persoane fizice	170	151	8.015.440	66,42	8.015.440	66,42
- deținut de alte entități	171	152				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2021		2022	
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	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	2021		2022	
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite 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	2021		2022	
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)				

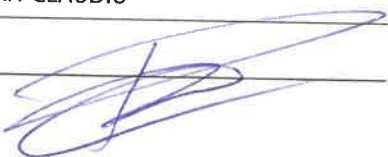
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)		
A	B		2021	2022	
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)			
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)		
A	B		31.12.2021	31.12.2022	
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166			
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167			
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168			
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169			
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)		
A	B		31.12.2021	31.12.2022	
Venituri obținute din activități agricole	191	170			
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:		Nr. rd.	Sume (lei)		
- inundații	192		170a (322)		
- secetă	193		170b (323)		
- alunecări de teren	194		170c (324)		
	195	170d (325)			

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnatura


**Formular
VALIDAT**
INTOCMIT,

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12-CONTABIL SEF

Semnatura



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înainte de deducerea 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 entitățile 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 înscrive 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.4268/26.01.2022) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrive procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.4268/26.01.2022).
- 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 31.12.2022

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01	8.053.582			X	8.053.582
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	239.361			X	239.361
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06	0			X	0
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	8.292.943			X	8.292.943
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	52.449.368			X	52.449.368
2.Constructii	09	52.096.174				52.096.174
3.Instalatii tehnice si masini	10	10.145.982	63.994			10.209.976
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	51.298	0	0		51.298
5.Investitii imobiliare	12					
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14	113.658	43.064	72.402		84.320
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	114.856.480	107.058	72.402		114.891.136
III.Imobilizari financiare	19	37.957.587	3		X	37.957.590
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	161.107.010	107.061	72.402		161.141.669

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri
2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului ¹⁾	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21	8.053.582			8.053.582
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte immobilizari necorporale	23	239.361			239.361
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	8.292.943			8.292.943
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28	13.616.211	1.513.682		15.129.893
3.Instalatii tehnice si masini	29	10.089.814	39.383		10.129.197
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	49.391	1.665		51.056
5.Investitii imobiliare	31				
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	23.755.416	1.554.730		25.310.146
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	32.048.359	1.554.730		33.603.089

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la **Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării**

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
TOTAL (rd. 41 la 50)	51				
III.Imobilizari financiare	52				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53				

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

ATENȚIE !

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.4268/ 2022, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2022 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

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

A. Întocmire raportări anuale

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

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

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

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

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2023, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2022 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2023 – situații financiare anuale.

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

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

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

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

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2023 se referă la data de 1 ianuarie 2023, respectiv 31 decembrie 2023, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2023), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2022).

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

Situatia modificarilor capitalurilor proprii								
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. 2022	12067640	58241232	2413528	10935477	19570737	3905042	693930	107827586
Inregistrat rezultat reportat	0	0	0	0	0	-3905042	3905042	0
Corectii pe seama rezult. reportat	0	0	0	0	0	0	0	0
Crestere, descre. (+ -) in cursul anului	0	0	0	0	0	0	0	0
Rezultatul curent	0	0	0	0	0	0	3030815	3030815
Sold la 31.12. 2022	12067640	58241232	2413528	10935477	19570737	0	7629787	110858401

NOTA 1 ACTIVE IMOBILIZATE

Elemente de active	Valoarea bruta				Ajustari de valoare				Total sold bilantier la :	
	Sold la 01.01.2022	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2022	Sold la 01.01.2022	Deprec.	Reduc.	Sold la 31.12.2022	01.01.2022	31.12.2022
	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. Inform.	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	13616211	1513682	0	15129893	38479963	36966281
3. Instalatii tehnice si masini	10145982	63994	0	10209976	10089814	39383	0	10129197	56168	80779
4. Alte instalatii, utilaje si mobilier	51298		0	51298	49391	1665	0	51056	1907	242
5. Av. si imob. corporale in curs	113658	43064	72402	84320	0	0	0	0	113658	84320
TOTAL IMOB. CORPORALE	114856480	107058	72402	114891136	23755416	1554730	0	25310146	91101064	89580990
C. IMOBILIZARI FINANCIARE										
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate	8982999	0	0	8982999	0	0	0	0	8982999	8982999
2. Alte titluri immobilizate	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	3	0	37957590	0	0	0	0	37957587	37957590
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	161107010	107061	72402	161141669	32048359	1554730	0	33603089	129058651	127538580

A. SITUATIA IMOBILIZARILOR NECORPORALE

Valoare ramasa la 31.12.2022 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 01.01.2022	Valoare la 31.12.2022
1	Strl.C.Bratiuanu 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	5.60	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	16.80	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	37.50	298,890	298,890
	Total	3.438.82	52,449,368	52,449,368

-Constructiile in valoare de 52 096 174 lei sunt :

Nr. Crt.	Denumire constructiei	Durata in luni		Valoare la 31.12.2022
		de amorti.	ramasa	
1	MAG.COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	457	349	46753225
2	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	220	112	1674166
3	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	220	112	506794
4	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	220	112	84543
7	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	220	112	49213
8	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	220	112	253777
9	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	220	112	732270
10	CONSTR.SP. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	220	112	379239
11	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	220	112	1146768
12	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 P.Lot 2	220	112	312783
13	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 31.12.2022
Echipamente tehnologice	9,749,294
Aparate inst.de masura si control	227,210
Instalatii si mijl.de transport	233,472
Total instalatii si mijl.transport	10,209,976
Mobilier si aparate de birotica	51,298
Total	10,197,280

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 bruta la 31.12.2022 lei	Amortizare cumulata	Valoare neta la 31.12.2022 lei
IMOBILIZARI NECORPORALE	8292943	8,292,943	0
TERENURI	52,449,368	0	52,449,368
CONSTRUCTII	52,096,174	15,129,893	36,966,281
Instalatii tehnice si masini	10,209,976	10,129,197	80,779
Alte instalatii si mobilier	51298	51056	242
IMOBILIZARI CORPORALE IN CURS	84,320	0	84,320
IMOBILIZARI FINANCIARE	37,957,590	0	37,957,590
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	161,141,669	33,603,089	127,538,580

NOTA 2. PROVIZIOANE

In cursul anului 2022 societatea nu a inregistrat provizioane .

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

Societatea a inregistrat in exercitiul financiar 2022 un profit net in valoare de 3 030 815 lei .

Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor ca profitul din anul 2022 sa ramana nerepartizat urmand sa se achite incontinuare ratele in avans la creditul de la OTP Bank pentru a se diminua cheltuielile cu dobanda.

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Societatea comerciala COCOR S.A, a inregistrat in cursul anului 2022 un profit din exploatare de 2 340 078 lei .

Rezultatului din exploatare din anii 2018 - 2022 se prezinta astfel :

Indicatorul	An 2018	An 2019	An 2020	An 2021	An 2022
Cifra de afaceri	12,603,156	14,093,714	10,436,128	11,658,575	14,197,198
Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	7,471,453	8,080,543	6,300,581	7,972,242	8,485,625
Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	5,131,703	6,013,171	4,135,547	3,686,333	5,711,573
Cheltuieli de desfacere	128,839	31,981	26,471	516,595	371,791
Cheltuieli generale de administratie	980,562	1,253,730	718,563	846,208	926,394
Alte venituri din exploatare	36,035	19,321	46,301	16,548	1,548
Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)	4,058,337	4,746,781	3,436,814	2,340,078	4,414,936

NOTA 5. SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR :

A. Situatia creantelor la 31.12.2022 :

Denumire creante	Sold lei la :		Vechime creanta	
	01.01.2022	31.12.2022	< an	> an
Cienti	6407577	6416895	5578258	838637
Ajustari clienti incerti	-863453	-838637	0	-838637
Cienti fac.de intocmit	162382	-26468	-26468	0
Creante din asig.sociale	0		0	0
Creante TVA neexig.	6953	7320	7320	0
Alte creante	0	0	0	0
Debitori diversi	48032	52209	44057	8152
Ajustari debitori diversi	-8152	-8152	0	-8152
Furnizori debitori	330	12494	12494	0
Total creante Bilant F10.Rd.06	5753669	5615661	5615661	0

B. Situatia datoriilor la 31.12.2022

Datorii	Sold la data :		Termen de exigibilitate		
	01.01.2022	31.12.2022	Sub 1 an	1 - 5 ani	peste 5 ani
Credit OTP Bank	25,807,654	21,650,794	0	9,169,136	12,481,658
Dobanzi aferente creditelor	63,549	87,695	87,695	0	0
Sume datorate instit. de credit	25,871,203	21,738,489	87,695	9,169,136	12,481,658
Furnizori	698,956	396,949	396,949	0	0
Furnizori facturi nesosite	320,893	258,825	258,825	0	0
Datorii comerciate	1,019,849	655,774	655,774	0	0
Alte imprumuturi si dat.asimilate	363,266	369,345	6,079	363,266	0
Cienti creditor	66,357	61,518	61,518		0
Creditori diversi	33,709	37,409	37,409	0	0
TVA de plata	146,779	155,529	155,529		0
Datorii cu salariile	35,828	35,954	35,954		0
Datorii cu contributiile salariale	12,936	13,915	13,915	0	0
Datorii cu impozitul pe salarii	5,617	6,562	6,562		0
Alte taxe si impozite	10,961		0		0
Impozit pe profit	156,809	161,539	161,539		0
TOTAL rd.13 +rd.16 din F10	27,723,314	23,236,034	1,221,974	9,532,402	12 481 658

NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

6.1. Bazele prezentarii:

Legea contabilitatii 82/1991 modificata de Legea 163/2018
Legea 31/1990 cu modificarile aduse de Legea 1/2005

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

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

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

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

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

Moneda funcțională pentru înregistrările contabile este leul românesc.

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

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

6.2. Bazele contabilității și a raportărilor contabile

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

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

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

6.3. Continuitatea activității

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

Societatea a realizat un **profit brut în valoare de 3 614 236 lei** în cursul exercitiului financiar încheiat la 31.12.2022

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

6.4. Imobilizările necorporale

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

Un activ este recunoscut în bilanț, dacă:

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

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

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

În cadrul imobilizărilor necorporale se cuprind:

- cheltuielile de constituire;
- cheltuielile de dezvoltare;
- concesiunile, brevetele, licențele, marcile comerciale, drepturile și activele similare, cu excepția celor create intern de entitate;

- alte imobilizări necorporale;
- avansurile și imobilizările necorporale în curs de execuție.

În cadrul avansurilor și altor imobilizări necorporale se înregistrează avansurile acordate furnizorilor de imobilizări necorporale, programe informatice create de entitate sau achiziționate de la terți, pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte imobilizări necorporale. Imobilizările necorporale în curs de execuție reprezintă imobilizările necorporale neterminate până la sfârșitul perioadei, evaluate la costul de producție sau costul de achiziție, după caz.

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

Un element necorporal raportat drept cheltuielă într-o perioadă nu poate fi recunoscut ulterior ca parte din costul unui activ necorporal. Cheltuielile ulterioare efectuate cu un activ necorporal după cumpărarea sau finalizarea acestuia se înregistrează în conturile de cheltuieli atunci când sunt efectuate.

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

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

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

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

6.5. Imobilizările corporale

Imobilizările corporale reprezintă active care:

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

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

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

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

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

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

Entitatea amortizează imobilizările corporale utilizând regimul de amortizare liniară.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. 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 sfarsitului exercitiului financiar la cursul B.N.R.

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

6.10. Stocuri

Stocurile sunt active circulante :

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

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

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

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

6.11. Creantele comerciale

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

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

6.12. Investitii pe termen scurt

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

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

6.13. Subventii

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

6.14. Numerar si asimilate

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

Operatiunile de vanzare-cumparare de valuta se inregistreaza in contabilitate la cursul utilizat de banca comerciala la care se efectueaza 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	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
EUR	4.6639	4.7793	4.8694	4.9481	4.9474
USD	4.0736	4.2608	3.966	4.3707	4.6346

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 evidentiata 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 asigurarilor sociale se inregistreaza in contul de profit si pierdere pentru perioada aferenta.

6.22. Rezultatul de actiune

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

Pentru anul 2022 rezultatul net pe actiune a fost de 3 008 954 / 301 691 = 9,97 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 2022 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 4 376 196,46 eur .

Societatea avea achitat in avans ratele la credit pana la rata din 05.04.2024 . In continuare s-a achitat in avans ratele la credit astfel a fost achitata in avans in ian.2023 inca doua rate la credit.

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 31.12.2022 calculat ca raport intre capitalul imprumutat si capitalul propriu a fost de 21,05 in scadere fata de 2021 cand a fost de 25,85 %. (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 2022.

(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 31.12.2022, capitalul social subscris si varsat al SC COCOR SA este de 12.067.640 lei, echivalent a 2 439 188,26 eur la cursul din 31.12.2022 de 4,9474 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 31.12.2022 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	111,418	8,015,440	66.42
persoane juridice	101,305	4,052,200	33.58

a) Obligatiuni

De la infiintare si pana la data de 31.12.2022 societatea nu a emis obligatiuni.
NOTA 8. INFORMATII PRIVIND SALARIATII, ADMINISTRATORII SI DIRECTORII

Indicatori privind salariatii	Exercitiul financiar	
	31.12.2021	31.12.2022
Numarul salariati pe categorii:		
- conducere	4	4
- personal administrativ	21	20
Total	25	24
Salarii brute aferente exercitiului	882,897	973824
Cheltuieli cu tichetele de masa	69,141	85873
Subtotal cheltuieli salariale	952,038	1059697
Cheltuieli cu asigurarile sociale	85,999	55991
Total cheltuieli cu personalul	1,038,037	1115688

In anul 2022 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 – membru ;
- Quality Concept Management SRL prin reprezentant Balan Constantin - membru comitet audit ;
- Moise Catalin Teodor - Membru in comitetul de audit .

Presedintele Consiliului de administratie al societatii este S.C. Popescu Management S.R.L. prin reprezentant permanent dl Pricopie Cristian Claudiu si vicepresedintele Consiliului de administratie al societatii este S.C. Turnover ABC S.R.L. prin reprezentant permanent dl. Besliu Aurel.

Indemnizatiile nete lunare ale membrilor Consiliului de Administratie au fost in suma de 1000 lei/luna + TVA..
 Suplimentar, membrii Comitetului de Directie au primit o indemnizatie neta lunara astfel :
 presedinte - suma de 8000 eur net/luna
 vicepresedinte - suma de 4000 eur net/luna
 membru comitetul de audit - suma de 500 lei net/luna.

In anul 2022 cheltuielile cu administratorii societatii sunt :

Societatea de administrare	Cod fiscal	Nume prenume administrator	Sume brute achitate in 2022
TURNOVER ABC SRL	RO6640017	Besliu Aurel	232,146
POPESCU MANAGEMENT SRL	RO26443753	Pricopie Cristian Claudiu	676,359
QUALITY CONCEPT MANAGEMENT SRL	RO26806298	Balan Constantin	17,205
		Buica Nicusor Marian	3504
		Moise Catalin Teodor	10,524
Total			939,739

NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICI - FINANCIARI

Denumire indicator	Formula de calcul al indicatorului	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Indicatori de lichiditate						
Lichiditate curenta	Active circulante / Datorii curente	4.07	2.57	3.70	4.42	5.79
Indicatori de risc						
Gradul de indatorare (%)	Capital imprumutat / Capital angajat * 100	39.00	31.33	28.00	25.85	0.21
Rata de acoperire a dobanzilor	Profit inaintea platii dob.si imp.pe profit / Chelt.cu dob.	3.90	7.79	2.84	1.85	5.26
Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)						
Viteza de rotatie a debitelor clienti (zile)	Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365	163.31	167.81	228.81	201.45	164.74
Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold medi.furniz./Achizitii de bunuri si servicii*365	28.07	50.60	92.76	45.37	38.30
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0.09	0.11	0.08	0.11	0.11
Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total activ	0.13	0.13	0.10	0.11	0.11
Indicatori de profitabilitate						
Rentabilitatea capitalului angajat	Profitul inaintea platii dob.si imp.pe profit / Capital soc.	0.04	0.06	0.03	0.02	0.37

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 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 2022 societatea a inregistrat o cifra de afaceri de **14 197 198** lei in euro la cursul dim 31.12.2022 este 2 869 628,09 eur provenind din:

Denumire indicator	Structura cifrei de afaceri pe ani in lei :					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Venituri din chirii lei	7,583,671	7,750,511	7,842,246	6,383,970	5,893,769	7,225,637
Ven.din parcare si mentenanta lei	1,694,603	1,887,122	2,041,286	1,607,259	2,291,587	1,889,941
Venituri din vanzarea marfurilor lei	30,103	0	585,793	238,492	516,594	755,129
Venituri din reclama publicitate lei	2,164,030	2,965,523	3,624,389	2,206,407	2,956,625	4,326,491
Cifra de afaceri	11,472,407	12,603,156	14,093,714	10,436,128	11,658,575	14,197,198

Informatii cu privire la calculul impozitului pe profit :

Denumire indicator	Realizat in anul:				
	2018	2019	2020	2021	2022
1. Profitul / Pierdere brut(a)	2,964,978	6,437,434	1,687,195	376,754	3,614,236
Elemente similare veniturilor	-35,000	0	0	0	
Ch.din pierderi din creante si deb.div.(654)	135,293	46,565	5,689	2,044,198	22,185
Venituri din ajust.depreciere activ. (7814)	-326,584	-245,189	-10,338	-832,086	-24,817
Amortizarea fiscala	-2,317,156	-	-	-	-
-Amortizarea contabila	2,317,156	1,738,867	1,541,135	1,536,456	1,539,541
Amenzi si penalitati catre stat	506	1,165	67	1,007	1,500
Chelt.protocol >2%din profit+ch.protocol	0	0	111,759	269	0
Ch.transport 50%	10,874	20,709	12,900	6,045	10,762
Ch.cu ajustari pierderi din creante (6814)	0	0	0		0
Alte cheltuieli nedeductibile	7	0	0	10,209	7,326
4. Profit impozabil	2,810,074	6,269,766	1,822,841	1,621,965	3,646,381
5. Pierdere fiscala din anii precedenti	0	0	0	0	0
6. Impozitpe profit 16% (0.16x 4)	449,612	1,003,163	291,655	259,514	583,421
7. Spons.min.(0.5% din C.A.si 20%Imp.pr.)	60,000	69,928	54,700	51,903	106,478
8. Impozit pe profit curent (6-7)	389,612	933,235	236,955	207,611	476,943
Bonificatie 10% cf.OUG 33/20			17,924	0	0
9. Achitat in cursul anului	255,942	448,863	161,318	50,802	315,404
10. Rest de achitat (8-9)	133,670	484,372	57,713	156,809	161,539

Conversii valutare :

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

Venituri si cheltuieli extraordinare :

Societatea nu a inregistrat in anul 2022 venituri sau cheltuieli extraordinare.

Onorariile platite auditorilor :

Auditarea situatiilor financiare individuale la 31.12.2022 se face in baza Contractului nr. 495/05.04.2022 de catre Informatic Trust S.R.L. cu sediul in BUCURESTI, Str. Vasile Lucaciu nr. 10, Camera 1, parter Sector 3,Bucuresti inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/337/1994 avand cod de inregistrare fiscala RO5125803, membru activ al Camerei Auditorilor Financiar din Romania. Valoarea anuala a contractului este de 1680 euro plus TVA.

NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

Fluxurilor de numerar si echivalentele de numerar cuprind urmatoarele elemente:

Situatia fluxurilor de trezorerie 2020		
ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	Realizat in anii :	
	2021	2022
Profit brut	953,444	3,614,236
Eliminarea ven/chelt. Nemonetare		
Amortizari + deprecieri imob. / reevaluari/corectii	1,552,025	1,554,730
Eliminarea ven/chelt care apartin activ.de investitii sau finantare	-388,063	
Venituri din dobanzi	15,067	58,399
Cheltuieli cu dobanzile	952,263	848,472
Cheltuieli cu imobiliarile cedate		
Eliminarea efectelor contabilitatii de angajamente		
Variatia creantelor	-440,347	-138,008
Variatia stocurilor	-931	43,064
Variatia datoriilor comerciale cu personalul si alte datorii	-679,099	-836,871
Variatia datoriilor catre stat	40,546	126,114
Flux de trezorerie din exploatare	2,004,905	5,270,136
ACTIVITATEA DE INVESTITII		
Achizitii de imobilizari necorporale	0	
Achizitii de imobilizari corporale	0	
Incasari din cedarea imobiliarilor corporale	0	
Dobanzi incasate	0	
Flux de trezorerie din activitatea de investitii	0	0
ACTIVITATEA DE FINANTARE		
Variatia datoriilor financiare	4,145,154	4,156,860
Dobanzi platite	-952,263	-859,121
Flux de numerar din activitatea de finantare	5,097,417	5,015,981
Total flux de numerar	3,092,512	254,155
Numerar la inceputul perioadei	4,650,537	1,558,025
Numerar la sfarsitul perioadei	1,558,025	1,812,180

NOTA 12. CONTRACTE DE LEASING FINANCIAR

In anul 2022 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 care a fost 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 fiecarei luni ;
- 5% peste rata dobandii de mai sus aplicat asupra sumelor neplatite la scadenta;
- 1% peste dobanda anuala aplicat asupra soldului creditului in cazul neindeplinirii obligatiilor din contract;
- comision de acordare de 0.25% aplicat soldului creditului ;
- comision de administrare anual de 0.5% aplicat soldului creditului ;
- comision de rambursare anticipata de 3% daca rambursarea nu se face din surse proprii ;

- comision de penalizare de 2% pentru neindeplinirea conditiilor de rulaj (minim 10 000 000 ron -100% cifra din afaceri).

Durata contractului este pana in 09.08.2029.

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

-ipoteca mobiliara asupra tuturor creantelor societatii;

-ipoteca pe toate bunurile imobilare ale societatii.

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

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

- sa nu se schimbe structura actionariatului;

- sa se faca informarile lunare cerute de banca;

etc.

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

NOTA 15. CONTINGENTE

Actiuni in instanta

Parte	Calitate	Dosar	Stadiu litigiu	Observatii
<u>Umbrella Corporation Establishment SRL</u>	debitor	490/122/2022 Trib Giurgiu	Termen 12.06.2023	procedura insolventei – creanta 392032.13 lei
<u>McRoy & Co SRL</u>	debitor	364/111/2014 Trib Bihor	03.03.2022 s-a dispus inchiderea procedurii insolventei	procedura insolventei – creanta 26591.47 lei
<u>Romoda Distribution S.R.L.</u>	debitor	935/103/2014 Trib Neamt	Termen 26.04.2023	procedura insolventei – creanta 84866.3 lei
<u>Cocor Turism S.A.</u>	debitor	1453/3/2014 Trib Bucuresti	Termen 22.05.2023	procedura insolventei – creante 29247734.5 lei
<u>2M Team Trust S.R.L.</u>	debitor	18804/.2017 Trib Bucuresti	Termen 26.05.2023	procedura insolventei – creanta 126910.11 lei
<u>Macro Food S.R.L.</u>	debitor	33818/3/2018 Trib Bucuresti	Termen 07.06.2023	procedura insolventei – creanta 126910.11 lei
<u>Couture Kult S.R.L.S.R.L.</u>	debitor	364/103/2019 Trib Neamt	Termen 29.06.2023	procedura insolventei – creanta 211673.54 lei
<u>Keep It Simple S.R.L.</u>	debitor	32776/3/2019 Trib Bucuresti	Termen 19.09.2023	procedura insolventei – creante 477728.91 lei
<u>Allin Poker S.R.L.</u>	debitor	29377/3/2019 Trib Ilfov	Termen 04.04.2023	procedura insolventei – creanta 198661.04 lei
<u>Mitrache Mihai</u>	reclamant	33818/3/2018 Judecatoria sect 3	Respins cererea la 18.10.2022	pretentii 30000 euro Reclamantul a formulat apel
<u>Safety Security SRL</u>	reclamant	29215/301/2021 Judecatoria sect 3	Termen 06.04.2023	pretentii 189670 lei
<u>Dines Elena, Popeti Dines Gabriela Denisa</u>	parat	33818/3/2018/a3 Trib Bucuresti	Termen 22.03.2023	cerere atragere pentru intrarea in insolventa a Macro Food SRL
<u>Acristei Adrian, Acristei Lidia Maria</u>	parat	32776/3/2019/a2 Trib Bucuresti	Termen 25.04.2023	cerere atragere pentru intrarea in insolventa a Keep It Simple SRL

NOTA 16. SITUATIA REZERVELOR DIN REEVALUARE

Evolutia rezervelor din reevaluare in cursul anului 2021 nu au avut miscari astfel:

Disponibilitati banesti	Casa si conturile la banci
-------------------------	----------------------------

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
CASA	44,913	58,251	46,053	20,957	48,381
BANCI din care in :	1,395,340	1,530,432	4,604,484	1,537,068	1,763,799
conturi in LEI	1,278,406	508,698	369,645	261,802	716,214
conturi in EURO	116,934	1,021,734	4,234,839	1,275,266	1,047,585
TOTAL IN CASA SI IN BANCI LEI	1,440,253	1,588,683	4,650,537	1,558,025	1,812,180

NOTA 17. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT

Societatea deinea, la 31.12.2022 actiuni cotate tranzactionate pe o piata reglementata din Romania, in suma de 166 306.62 lei, evaluate conform principiilor si metodelor contabile Investitii pe termen scurt nu au o crestere fata de anul trecut .

Denumire societate	Simbol	Nr actiuni detinute buc.	Valoare lei la :	
			31.12.2021	31.12.2022
1	2	3	4	5
Unirea	SCDM	380	28990.2	26600
Bucur Obor	BUCU	201	4066.16	2633.1
Semrom Oltenia	SEOL	159,382	93902.6	137068.52
Total		x	126962.96	166306.62

NOTA 18. 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 01.01.2022	Volumul tranzact. desfasura. in 2021	Sold la 31.12.2022
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	0	18,616	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. Bratianu, nr. 29-33, sector 3, identificata prin codul unic de înregistrare fiscală 327763, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2022, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la aceasta data, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

1 Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2022 se identifica astfel:

	<u>31 Decembrie 2021</u>	<u>31 Decembrie 2022</u>
Activ net/Total capitaluri proprii:	107.827.586	110.858.401
Profitul net al a exercitiului financiar:	693.930	3.030.815

2 In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2022 precum si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/29.12.2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate.

Baza pentru opinie

3 Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA") si Legea nr.162/2017. Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea "Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile

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

- 4 La 31.12.2022, s-a înregistrat o creștere a profitului net față de aceeași perioadă a anului precedent cu 2.336.885 lei, datorită în special creșterii veniturilor cu 122%, nivelul cheltuielilor rămânând relativ constant.

Cifra de afaceri a crescut de la 11.658.575 lei în anul 2021, până la 14.197.198 lei în anul 2022 (122%), semnificativ fiind creșterea veniturilor din chirii și a veniturilor rezultate din parcuri. În schimb, datorită menținerii relativ constante a cheltuielilor curente (o creștere de doar 104%), profitul brut din exploatare fost de 4.414.936 lei, comparativ cu profitul brut din exploatare aferent anului 2021 de 2.340.078 lei.

Se remarcă și micșorarea datoriilor ce trebuie plătite într-o perioadă de peste 1 an cu 330.420 lei față de anul 2021.

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 2022 a fost creșterea profitului net față de aceeași perioadă a anului precedent cu 2.336.885 lei, datorită în special, creșterii veniturilor din exploatare.

Alte informații – 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 acopera și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022, 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 raportat 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 2022, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii pentru situațiile financiare

- 9 Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și

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 cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
- 13 Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.

- Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

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

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

16 Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor insarcinate cu conducerea societatii, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor

financiare din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul nostru de audit, cu exceptia cazului in care legislatia sau reglementarile impiedica prezentarea publica a aspectului respectiv sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

17 Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor in luna martie 2022 sa auditam situatiile financiare ale societatii COCOR SA pentru exercitiul financiar incheiat la 31 Decembrie 2022.

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 1802/2014.

In numele

INFORMATICS TRUST SRL

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

Inregistrata ASPAAS cu E-VIZA FA 1356

Inregistrata la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu numarul 1356/2020

DRULA MIHAI

Inregistrat ASPAAS cu E-VIZA AF 538

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



Bucuresti, 09.03.2022

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 2022 asupra pozitiei financiare a societatii si rezultatelor activitatii acesteia.

1.2 Bazele informationale

Principalele surse de informatii au fost situatiile financiare la 31 decembrie 2022 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 2022, confirmari bancare privind disponibilul din conturi , datoriile fata de institutiile de credit , ipoteci , gajuri si orice alte garantii , situatia litigiilor la 31 decembrie 2022 , precum si o serie de informatii financiare necesare desfasurarii procedurilor de audit.

2. PREZENTAREA SOCIETATII

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

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

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

3. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

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

3.1 Baza intocmirii situatiilor financiare

Situatiile financiare au fost intocmite cu respectarea principiului continuitatii activitatii.

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

3.2 Estimari

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

3.3 Moneda de prezentare

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

3.4 Activele fixe

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

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

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

3.5 Imobilizarile financiare

Imobilizarile financiare sunt prezentate la cost istoric .

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

3.6 Creantele comerciale

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

3.7 Lichiditati si echivalente

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

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

3.8 Datorii

Datoriile sunt inregistrate la cursul istoric.

Datoriile in valuta sunt reevaluate lunar la cursul comunicat de BNR pentru ultima zi din luna respectiva, diferentele din reevaluare fiind inregistrate in contul de profit si pierdere.

3.9 Provizioane

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

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

3.10 Venituri

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

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

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

3.11 Rezultate financiare nete

Rezultatul financiar net reprezinta diferenta dintre veniturile si cheltuielile financiare.

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

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

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

3.12 Impozitul pe profit

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

Aceste ajustari constau in stabilirea veniturilor neimpozabile si cheltuielilor nedeductibile fiscal sau cu deductibilitate limitata, conform prevederilor Codului fiscal in vigoare.

3.13 Parti afiliate

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

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

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

4. SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2022

4.1 Bilant prescurtat la 31 decembrie 2022

(LEI)

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022
Imobilizari necorporale	0	0
Imobilizari corporale	91,101,064	89,580,990
Imobilizari financiare	37,957,587	37,957,590
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	129,058,651	127,538,580
Stocuri	0	43,064
Creante	5,753,669	5,615,661
Investitii pe termen scurt	126,959	166,301
Casa si conturi la banci	1,558,025	1,812,180
ACTIVE CIRCULANTE TOTAL	7,438,653	7,637,206
CHELTUIELI IN AVANS	1,461	705
DATORII PE TERMEN SCURT (CURENTE)	1,552,394	1,221,974
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	4,939,855	5,333,881
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	133,998,506	132,872,461
DATORII PE TERMEN LUNG	26,170,920	22,014,060
VENITURI IN AVANS	947,865	1,082,056
Venituri inregistrate in avans :		
- sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	947,865	1,082,056
- 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	3,905,042	4,598,972
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	693,930	3,030,815
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	107,827,586	110,858,401

4.2 Contul de profit si pierdere

(LEI)

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022
1. Cifra de afaceri	11,658,575	14,197,198
- Productia vanduta	11,141,980	13,442,069
- Venituri din vanzarea marfurilor	516,595	755,129
2. Alte venituri din exploatare	16,548	1,548
VENITURI DIN EXPLOATARE	11,675,123	14,198,746
Cheltuieli cu materii prime si materiale consumabile	62,546	61,099
Alte cheltuieli materiale	8,760	15,462
Cheltuieli cu energia si apa	2,381,581	2,709,423
Cheltuieli privind marfurile	325,849	493,239
Cheltuieli cu personalul :	1,038,038	1,115,688
- salarii si indemnizatii	952,038	1,059,697
- cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	85,999	55,991
Ajustari de valoare privind imobiliarile corporale si necorporale	1,552,025	1,554,730
- cheltuieli cu amortizarea si deprecieri	1,552,025	1,554,730
Ajustari de valoare privind activele circulante	635,422	(2,632)
- cheltuieli	1,467,508	22,185
- venituri	832,086	24,817
Alte cheltuieli de exploatare :	3,330,835	3,836,801
- cheltuieli privind prestatiile externe	2,660,280	3,176,078
- cheltuieli cu impozite si taxe	669,548	657,872
- cheltuieli cu despagubiri, donatii si active cedate	1,007	2,851
Ajustari privind provizioanele :	-	-
- cheltuieli	-	-
- venituri	-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	9,335,045	9,783,810
REZULTATUL EXPLOATARII	2,340,078	4,414,936
Venituri din dobanzi	25	22
Alte venituri financiare	15,042	58,399
VENITURI FINACIARE	15,067	58,421
Cheltuieli cu dobanzile	952,263	848,472
Alte cheltuieli financiare	449,438	10,649
CHELTUIELI FINANCIARE	1,401,701	859,121
REZULTATUL FINANCIAR	(1,386,634)	(800,700)
Total venituri	11,690,190	14,257,167
Total cheltuieli	10,736,746	10,642,931

REZULTATUL BRUT	953,444	3,614,236
Impozit pe profit	259,514	583,421
REZULTAT NET	693,930	3,030,815

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 2022 se prezinta astfel :

- Lei -

	31 decembrie 2021	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2022
Valori brute	8,292,943	-	-	8,292,943
Amortizari/depreciere	8,292,943	-	-	8,292,943
Valori nete	0	0	0	0

Marcile inregistrate cuprind :

Marca	Valoare de inregistrare	Valore ramasa la 31.12.2022
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 2021	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2022
Terenuri	52,449,368	-	-	52,449,368
Constructii	52,096,174	-	-	52,096,174
Echipamente tehnologice	9,701,070	48,225	-	9,749,294
Alte instalatii	211,441	15,769	-	227,210
Mijl. Transport	233,472	-	-	233,472
Mobilier, birotica	51,298	-	-	51,298
Avansuri si imobilizari corporale in curs	113,658	43,064	72,402	84,320
Total	114,856,480	107,058	72,402	114,891,136

Imobilizari corporale sunt inregistrate la costul de achizitie cu exceptia terenurilor si cladirilor , evaluate ultima data la valoarea justa , la 31 decembrie 2021 . 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 2022 cuprind :

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

Constructiile reprezinta :

Adresa constructii	Valoare de inventar
StrI.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti	46,753,224
Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, SUBSOL	732,270
Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	506,794
Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	84,543
Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	49,213
Bd Unirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	253,777
Bd Unirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	1,674,166
Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	379,239
Splaiul Independentei nr.1 Parter- Lot 2	312,793
Splaiul Independentei nr.1 Mezanin	1,146,768
Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	203,396
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 2021	Amortizari in cursul anului	Amortizare aferenta cedarilor	31 decembrie 2022
Constructii	13,616,211	1,513,682	-	15,129,893
Instalatii tehnice si masini	10,089,814	39,383	-	10,129,197
Alte instalatii,utilaje si mobilier	49,391	1,665	-	51,056
Total	23,755,416		-	25,310,146

- Lei -

Valoarea neta	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022
Terenuri	52,449,368	52,449,368
Constructii	38,479,963	36,966,281
Instalatii tehnice si masini	56,168	80,779
Alte instalatii,utilaje si mobilier	1,908	242
Avansuri si imobilizari corporale in curs	113,658	84,320
Total	91,101,064	89,580,990

Imobilizari corporale in curs reprezinta cheltuielile cu investitiile neterminate efectuate in regie proprie sau in antrepriza.

5.1.3. Imobilizarile financiare

- Lei -

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022
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	37,957,590

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 31.12.2022, societatea detine stocuri in patrimoniu in valoare neta de 43.064 lei si reprezinta marfuri recuperate.

5.3 CREANTE

- Lei -

Creante	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022
Creante comerciale , din care:	5,706,836	5,564,285
- clienti	6,407,577	5,578,258
- din care: clienti incerti	863,453	838,637
- ajustari depreciere clienti	(863,453)	(838,637)
- clienti facturi de intocmit	162,382	(26,468)
- furnizori debitori	330	12,495
Alte creante , din care :	61,194	73,860
- debitori diversi	48,032	52,209
- depreciere debitori	(8,152)	(8,152)
- creante cu personalul	-	-
- alte creante cu bugetul de stat	21,314	29,803
Total	5,753,669	5,615,661

Structura clientilor in sold la 31 decembrie 2022 , pe grupe de vechime a fost urmatoarea :

Total	Sub un an	Peste un an		
5,578,258	5,578,258	-		

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

5.4 INVESTITII PE TERMEN SCURT

Societatea detine actiuni tranzactionate pe piata reglementata, astfel :

Societatea	Simbol	Nr.actiuni	Valoarea de piata la 31.12.2022
UNIREA	SCDM	380	26,600
BUCUR OBOR	BUCU	201	2,633
SEMROM OLTENIA	SEOL	159,382	137,068
			166,301

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 2021	31 decembrie 2022
Conturi in banci – Lei	261,802	716,214
Contrui in banci – valuta	1,275,266	1,047,585
Disponibil in casierie - Lei	20,957	48,381
Total	1,558,025	1,812,180

Sumele in valuta au fost convertite in lei la cursul de inchidere stabilit de B.N.R., respectiv 4,9474 lei/euro.

5.6 CHELTUIELI IN AVANS

Cheltuielile in avans inregistrate la 31 decembrie 2022 in suma de 705 lei reprezinta sume atribuite sponsorizarilor ce se platesc in perioadele urmatoare.

5.7 SITUATIA DATORIILOR

5.6.1 Datorii curente

Volumul si structura datoriilor curente ale societatii la 31 decembrie 2022, comparativ cu anul precedent, a fost urmatoarea:

- Lei -

DATORII PE TERMEN SCURT	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022
Sume datorate institutiilor de credit	-	-
Clienti creditori	66,357	61,518
Datorii comerciale - furnizori	1,019,667	655,774
- furnizori	698,956	396,949
- furnizori - facturi nesosite	320,893	258,825
Alte datorii, inclusiv fiscale si pt. asigurari sociale	417,077	504,682
- creditori diversi	33,709	37,409
- TVA de plata	146,779	155,529
- impozit profit	156,809	161,539
- datorii cu salariile	35,828	35,954
- datorii cu contributiile sociale	27,299	13,915
- datorii cu impozitul pe salarii	5,617	6,562
- impozite diverse	7,987	6079
-alte taxe	2,974	-
- imprumuturi si datorii asimilate	-	87,695
TOTAL DATORII CURENTE	1,503,101	1,221,974

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

Furnizori – facturi nesosite reprezinta cheltuieli cu utilitatile (energie, servicii paza) si prestari servicii aferente exercitiului , pentru care s-au emis facturi in anul 2023.

Datoriile cu personalul , contributiile sociale si impozitul pe veniturile salariale sunt aferente lunii decembrie 2022, cu termen de plata in ianuarie 2023.

Taxa pe valoarea adaugata , impozitul pe profit si taxa de publicitate , datorate la 31 decembrie 2022 , au termen de exigibilitate in anul urmator.

5.6.2 Datorii pe termen lung

Datoriile pe termen lung la 31 decembrie 2022 cuprind:

	EURO	LEI
Credit OTP BANK	-	21,650,794
Dobanzi aferente creditelor	-	450,960
Total		22,101,754

Creditul de 21,650,794 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 și sediul administrativ al societatii C1, C2, C3 și 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 1.082.056 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 2021	12,067,640	58,241,232	2,413,528	30,506,214	3,905,042	693,930	107,827,5
- inregistrat rezultat reportat					(3,905,042)	(693,930)	(4,598,97
-corectii rezultat reportat					4,598,972		4,598,9
- rezultatul curent						3,030,815	3,030,8
31 decembrie 2021	12,067,640	58,241,232	2,413,528	30,506,214	4,598,972	3,030,815	110,858,4

5.10.1 Capitalul social

La 31 decembrie 2022 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 2022 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 4.598.972 lei , in crestere fata de anul precedent prin reportarea profitului anului 2021 .

5.10.5 Rezultatul curent

Rezultatul curent al exercitiului incheiat la 31 decembrie 2022 , a fost un profit net de 3.030.815 lei , prezentat detaliat in Nota 6.

6. NOTE ASUPRA CONTULUI DE PROFIT SI PIERDERE

Rezultatul exercitiului financiar contabil incheiat la 31 decembrie 2022 a fost un profit brut de 3.614.236 lei, respectiv :

- profit din activitatea de exploatare 4.414.936 lei;
- .pierdere din activitatea financiara (800.700) lei.

6.1 CIFRA DE AFACERI

Cifra de afaceri, comparativ cu anul 2021 a fost urmatoarea:

- Lei -

Cifra de afaceri	2021	2022	%
Productia vanduta	11,141,980	13,442,069	121
Venituri din vanzarea marfurilor	516,595	755,129	146
Total	11,658,575	14,197,198	122

Structura pe segmente de activitate a fost :

Cifra de afaceri	2021	2022	%
Venituri din chirii	5,893,769	7,225,637	127
Venituri din parcare utilitati si alte servicii	2,291,587	6,216,432	271
Venituri din vanzarea marfurilor	516,594	755,129	146
Alte venituri	2,956,625	-	-
Total	11,658,575	14,197,198	122

6.2 ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare cuprind :

- Lei -

	An 2021	An 2022
- Venituri din penalitati	7,138	-
- Alte venituri din exploatare	9,409	1,548
- Venituri din cedarea activelor	-	-
Total	16,548	1,548

6.3 CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Structura cheltuielilor de exploatare , comparativ cu anul precedent :

- Lei -

	2021	2022	%
Cheltuieli cu materialele	62,546	61,099	98
Alte cheltuieli materiale	8,750	15,462	187
Energie si apa	2,381,581	2,709,423	114
Cheltuieli cu marfurile	325,849	493,239	151
Cheltuieli cu personalul , din care:	1,038,037	1,115,688	107
- salarii si tichete de masa	952,038	1,059,697	111
- asigurari sociale si de sanatate	85,999	55,991	65
Ajustari pentru imobilizari corporale si necorporale	1,552,025	1,554,730	101
Ajustari pentru active circulante	635,422	(2,632)	-
Ajustari privind provizioanele	-	-	-
Cheltuieli privind prestatiile externe	2,660,280	3,176,078	119
Cheltuieli cu impozite si taxe	669,548	657,872	98
Despagubiri, donatii , chelt. cu activele cedate	1,007	2,851	283
Total cheltuieli de exploatare	9,335,045	9,783,810	105

Rezultatul exploatarei a fost un profit de **4.414.936 lei**, fiind realizat , in special, din activitatea de inchiriere a spatiilor comerciale si publicitare.

6.4 Rezultatul financiar

- Lei -

	2021	2022
Venituri din dobanzi	25	22
Alte venituri financiare	15,042	58,399
Cheltuieli cu dobanzile	(952,263)	(848,472)
Alte cheltuieli financiare	(449,438)	(10,649)
Rezultat financiar net	(1,386,634)	(800,700)

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	18,616
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 caiptalului 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	2021	2022
LICHIDITATEA			
Lichiditate curenta	Active circulante/Datorii curente	4.79	6.24
Lichiditate rapida	Active circ.-Stocuri/Datorii curente	4.79	6.21
INDICATORI DE GESTIUNE			
Viteza de rotatie a creantelor	CA / Clienti	1.82	2.54
Perioada medie de colectarea a creantelor	Clienti/Cifra afaceri * 365	200	143
Viteza de rotatie a datoriilor comerciale	Cifra de afaceri/Furnizori	11.43	35,77
Perioada medie de plata a datoriilor comerciale	Furnizori/Cifra de afaceri *365	32	10
SOLVABILITATE			
Rata indatorarii totale	Datorii totale / Total pasive	20.31	17.32
PROFITABILITATE			
Marja profitului net	Profit net / CA	5.95	21.34

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 133 zile fata de perioada medie de achitare a datoriilor comerciale care este de 10 zile.

Solvabilitatea

Rata indatorarii totale a scazut la 17.32 % 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 3.030.815 lei

10. EVENIMENTE ULTERIOARE

Pana la data intocmirii raportului de audit privind situatiile financiare la 31 decembrie 2022 , nu s-au inregistrat evenimente de natura sa afecteze imaginea oferita de acestea.

DECLARATIE

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

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2022 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 31/12/2022 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

