

Bifati numai  
dacă  
este cazul:

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

S1003\_A1.0.0 / 29.01.2024 Tip situație financiară: BS

An  Semestru Anul **2023**

Suma de control 12.067.640

Entitatea COCOR S.A.

Adresa

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

Număr din registrul comerțului J40/8281/1991

Cod unic de înregistrare 3 2 7 7 6 3

Forma de proprietate

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

34-Societati pe actiuni

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

### Situații financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Entități mijlocii, mari și entități de interes public

Entități mici

Microentități

Entități de interes public

?

### Raportări anuale

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  
 4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2023 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

### Indicatori:

Capitaluri - total	113.097.599
Capital subscris	12.067.640
Profit/ pierdere	2.239.198

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN CLAUDIU

Numele si prenumele

Smocot Constantin

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

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 si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

Nr.de înregistrare in Registrul ASPAAS

CIF/ CUI

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

Semnătura

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

Elena Pana Digitally signed by Elena Pana  
Date: 2024.04.10 17:25:34 +03'00'

Semnătura electronica

Formular VALIDAT

## BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2023

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr. 5394/ 2023	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2023	31.12.2023
A		B	1	2
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
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	89.580.993	88.095.872
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296* )	03	03	37.957.587	38.123.889
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	127.538.580	126.219.761
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	43.064	0
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	5.615.661	5.292.940
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	5.615.661	5.292.940
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	166.301	0
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	1.812.180	1.411.511
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	7.637.206	6.704.451
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)</b>				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	12	10	705	680.736
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	13	11	705	680.736
	14	12	0	
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b> (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	1.221.974	2.019.089
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE</b> (rd.09+11-13-20-23-26)				
	16	14	5.333.881	4.299.291
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>				
	17	15	132.872.461	130.519.052
<b>G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b> (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	22.014.060	17.421.453
<b>H. PROVIZIOANE (ct. 151)</b>				
	19	17		
<b>I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)</b>				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	20	18	1.082.056	1.066.807
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	22	20		
	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	1.082.056	1.066.807

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	1.082.056	1.066.807
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
<b>3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)</b>	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		
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)</b>	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		
<b>II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)</b>	37	35		
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)</b>	38	36	58.241.232	58.241.232
<b>IV. REZERVE (ct.106)</b>	39	37	32.919.742	32.919.742
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b>				
<b>SOLD C (ct. 117)</b>	43	41	4.598.972	7.629.787
<b>SOLD D (ct. 117)</b>	44	42	0	
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR</b>				
<b>SOLD C (ct. 121)</b>	45	43	3.030.815	2.239.198
<b>SOLD D (ct. 121)</b>	46	44	0	
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)</b>	48	46	110.858.401	113.097.599
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)</b>	51	49	110.858.401	113.097.599

\*) 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

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

## CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2023

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. Nr.rd. OMF nr.5394/ 2023	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2022	2023
A		B	1	2
<small>(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)</small>				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	14.197.198	15.016.934
- 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	13.442.069	14.574.236
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	755.129	442.698
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
<del>Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)</del>		<del>05</del>		
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 si 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	1.548	74.931
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>14.198.746</b>	<b>15.091.865</b>
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	61.099	50.518
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	15.462	11.325
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	2.709.423	2.661.034
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	2.075.281	
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	634.142	
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	493.239	348.070
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	1.115.688	1.339.864
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	1.059.697	1.262.040
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	55.991	77.824



10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26a + 26 - 27)	27	25	1.554.730	1.532.441
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	26a (306)		1.532.441
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26	1.554.730	
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	-2.632	883.356
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	22.185	890.480
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	24.817	7.124
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	3.836.801	4.143.831
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	3.176.078	3.392.888
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chirile (ct. 612), din care:	36	33		106.375
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chirile (ct. 6123)	39	33c (309)		
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	657.872	630.288
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	2.851	14.280
<del>Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)</del>		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40		
- Venituri (ct.7812)	53	41		
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)</b>	54	42	9.783.810	10.970.439
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	4.414.936	4.121.426
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	22	34
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	58.399	189.211
- din care, venituri din alte imobilizări financiare ( ct. 7615)	63	51		
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)</b>	64	52	58.421	189.245
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53		
- Cheltuieli (ct.686)	66	54		
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	848.472	1.213.815
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	10.649	254.067
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)</b>	71	59	859.121	1.467.882
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	800.700	1.278.637
<b>VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)</b>	74	62	14.257.167	15.281.110
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)</b>	75	63	10.642.931	12.438.321
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	3.614.236	2.842.789
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	583.421	603.591
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	80	66b (305)		
23. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	81	67		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:</b>				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	83	69	3.030.815	2.239.198
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b)	84	70	0	0

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 25 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- 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 46 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

**ADMINISTRATOR,**

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN CLAUDIU

Semnătura



**Formular  
VALIDAT**

**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

Smocot Constantin

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

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

- lei -

<b>I. Date privind rezultatul inregistrat</b>	Nr.rd. OMF nr.5394 /2023	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>		<b>2</b>
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		2.239.198
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
<b>II Date privind platile restante</b>		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1=2+3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
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, salariați și 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 și alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditori	16	16			
Impozite, taxe și contributiile neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite și taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
<b>III. Numar mediu de salariați</b>		Nr. rd.	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>		<b>2</b>
Numar mediu de salariați	20	19	24		25
Numarul efectiv de salariați existenți la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	23		23
<b>IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante</b>			Nr. rd.	Sume (lei)	
<b>A</b>			<b>B</b>	<b>1</b>	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23	



<b>Redevență</b> petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri <sup>1)</sup>	26	25		
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente, din care:</b>	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> din statele membre ale Uniunii Europene, <b>din care:</b>	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
<b>Subvenții</b> încasate în cursul perioadei de raportare, <b>din care:</b>	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, <b>din care:</b>	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
<b>Creanțe restante</b> , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, <b>din care:</b>	37	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		
<b>V. Tichete acordate salariaților</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		0
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
<b>VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
<b>VIII. Alte informații</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), <b>din care:</b>	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), <b>din care:</b>	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 ( <b>rd. 49+54</b> )	58	48	0	0
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute ( <b>rd. 50 + 51 + 52 + 53</b> )	59	49	0	0
- acțiuni necotate emise de rezidenti	60	50		
- părți sociale emise de rezidenti	61	51	0	0
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, <b>din care:</b>	62	52		
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute ( <b>rd. 55+56</b> )	65	54	0	0
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	0	0
- 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), <b>din care:</b>	68	57	0	0
- 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)	0	0
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	0	0
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) , ( <b>rd.62 la 66</b> )	73	61	0	
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	0	
- 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), <b>din care:</b>	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), <b>din care:</b>	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	0	0
- 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	0	0
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79	0	0
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86 )	98	84	0	0
- în lei (ct. 5311)	99	85	0	0
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	0	0
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	0	0
- 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	0	0
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare sau egală cu 1 an</u> ) (din ct. 162), <b>(rd.100+101)</b>	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) <b>(rd. 104+105)</b>	117	103	0	0
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104	0	0
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), <b>din care:</b>	120	106	0	0
- 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), <b>din care:</b>	123	108	0	0
- 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	0	0
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) <b>(rd.112 la 115)</b>	127	111	0	0
- datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	0	0
- datorii fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	0	0
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legătura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), <b>din care:</b>	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente <sup>2)</sup> (din ct. 451), <b>din care:</b>	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), <b>din care:</b>	136	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), <b>din care:</b>		139	122	0	0		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si 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	0	0		
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)		142	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)		143	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)		144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), <b>din care:</b>		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	0	0		
- acțiuni cotate 4)		150	131	0	0		
- acțiuni necotate 5)		151	132				
- părți sociale		152	133				
- capital subscris varsat de nerezidenți (din ct. 1012)		153	134				
Brevete si licente (din ct.205)		154	135				
<b>IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii</b>			Nr. rd.	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>		
<b>A</b>			<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)		155	136	0	0		
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>			Nr. rd.	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>		
<b>A</b>			<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare		156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune		157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate		158	139				
<b>XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014</b>			Nr. rd.	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>		
<b>A</b>			<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)		159	140				
<b>XII. Capital social vărsat</b>			Nr. rd.	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2023</b>	
				<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>
<b>A</b>			<b>B</b>	<b>Col.1</b>	<b>Col.2</b>	<b>Col.3</b>	<b>Col.4</b>
<b>Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)</b>		160	141	0	X	0	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	0	0,00	0	0,00
- deținut de persoane fizice	170	151	0	100,00	0	100,00
- deținut de alte entități	171	152				
			<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
<b>A</b>			<b>B</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>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:</b>	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
			<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
<b>A</b>			<b>B</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>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:</b>	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				
- către instituții publice locale	183	164				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165				
<b>XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat</b>			<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
<b>A</b>			<b>B</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)				

<b>XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
<b>XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), <b>din care:</b>	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), <b>din care:</b>	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
<b>XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
<b>XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:</b>				
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN CLAUDIU

Semnatura


**Formular  
VALIDAT**

Numele si prenumele

Smocot Constantin

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

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 șomerii în vârstă de peste 45 ani, șomerii întreținători unici de familie sau șomerii 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 care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității de Supraveghere Financiară, societățile reclasificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

1) Se vor include chirii 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 chirii pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

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

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

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

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

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

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 5394/ 2023, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.5394/ 12.07.2023) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.5394/ 12.07.2023).

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 31.12.2023

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri <sup>1)</sup>	Reduceri <sup>2)</sup>		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
<b>I.Imobilizari necorporale</b>						
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				X	
<b>TOTAL (rd. 01 la 06)</b>	<b>07</b>	<b>8.292.943</b>			<b>X</b>	<b>8.292.943</b>
<b>II.Imobilizari corporale</b>						
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	10.209.978	44.800	0		10.254.778
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	51.298				51.298
5.Investitii imobiliare	12					
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14	84.321	2.520	0		86.841
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
<b>TOTAL (rd. 08 la 17)</b>	<b>18</b>	<b>114.891.139</b>	<b>47.320</b>	<b>0</b>		<b>114.938.459</b>
<b>III.Imobilizari financiare</b>	<b>19</b>	<b>37.957.587</b>	<b>166.302</b>		<b>X</b>	<b>38.123.889</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)</b>	<b>20</b>	<b>161.141.669</b>	<b>213.622</b>	<b>0</b>		<b>161.355.291</b>

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 <sup>1)</sup>	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării <sup>2)</sup>	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
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				
<b>TOTAL (rd.21 la 25)</b>	<b>26</b>	<b>8.292.943</b>			<b>8.292.943</b>
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28	15.129.893	1.510.812		16.640.705
3.Instalatii tehnice si masini	29	10.129.197	21.387		10.150.584
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	51.056	242		51.298
5.Investitii imobiliare	31				
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
<b>TOTAL (rd.27 la 33)</b>	<b>34</b>	<b>25.310.146</b>	<b>1.532.441</b>		<b>26.842.587</b>
<b>AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)</b>	<b>35</b>	<b>33.603.089</b>	<b>1.532.441</b>		<b>35.135.530</b>

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor immobilizate 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 immobilizate



## SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte immobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru immobilizari necorporale	39				
<b>TOTAL (rd.36 la 39)</b>	<b>40</b>				
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
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 immobilizări corporale	50				
<b>TOTAL (rd. 41 la 50)</b>	<b>51</b>				
<b>III.Imobilizari financiare</b>					
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53				

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN CLAUDIU

Semnătura


**Formular  
VALIDAT**

Numele si prenumele

Smocot Constantin

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de înregistrare in organismul profesional:

## ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr. 5394/ 2023, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2023 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;
  - sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

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 <sup>1)</sup> încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent <sup>2)</sup>, 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 2024, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2023 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2024 – situații financiare anuale.

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

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

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

<sup>2)</sup> 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 2024 se referă la data de 1 ianuarie 2024, respectiv 31 decembrie 2024, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2024), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2023).

<sup>3)</sup> 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”).

**Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)**

**Atentie !** Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr.cr.	Cont	Suma	
1	Alege cont		-
			+

# MINISTERUL FINANTELOR

## AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ

**Index încărcare: 706696669 din 10.04.2024**

Ați depus un formular tip S1003 cu numărul de înregistrare **INTERNT-706696669** din data de **10.04.2024** pentru perioada de raportare 12 2023 pentru CIF: **327763**

Signature Not Verified

Digitally signed by Ministerul  
Finanțelor Publice  
Date: 2024.04.10 17:36:28 EEST  
Reason: Document MPP

Nu există erori de validare.

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. 2023	12067640	58241232	2413528	10935477	19570737	4598972	3030815	110858401
Inregistrat rezultat reportat	0	0	0	0	0	3030815	-3030815	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	2239198	2239198
Sold la 31.12. 2023	12067640	58241232	2413528	10935477	19570737	7629787	2239198	113097599

**NOTA 1 ACTIVE IMOBILIZATE**

Elemente de active	Valoarea bruta				Ajustari de valoare				Total sold bilantier la :	
	Sold la 01.01.2023	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2023	Sold la 01.01.2023	Deprec.	Reduc.	Sold la 31.12.2023	01.01.2023	31.12.2023
	1	2	3	4= 1+2-3	5	6	7	8 =5 + 6 -7	9 = 1 - 5	10 = 4 - 8
1. Cheltuieli de constituire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Concesiuni, brevete, licente	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
<b>TOTAL IMOB. NECORPOR.</b>	<b>8292943</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8292943</b>	<b>8292943</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8292943</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Terenuri	52449368	0	0	52449368	0	0	0	0	52449368	52449368
2. Constructii	52096174	0	0	52096174	15129893	1510812	0	16640705	36966281	35455469
3. Instalatii tehnice si masini	10209978	44800	0	10254778	10129197	21387	0	10150584	80781	104194
4. Alte instalatii, utilaje si mobilier	51298		0	51298	51056	242	0	51298	242	0
5. Av.si imob.corporale in curs	84321	2520	0	86841	0	0	0	0	84321	86841
<b>TOTAL IMOB. CORPORALE</b>	<b>114891139</b>	<b>47320</b>	<b>0</b>	<b>114938459</b>	<b>25310146</b>	<b>1532441</b>	<b>0</b>	<b>26842587</b>	<b>89580993</b>	<b>88095872</b>
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate	8982999	0	0	8982999	0	0	0	0	8982999	8982999
2. Alte titluri imobilizate	436931	0	0	436931	0	0	0	0	436931	436931
3. Imprum.acord.entit.pe baza de interese	28529483	0	0	28529483	0	0	0	0	28529483	28529483
4. Garantii furnizor	8174	0	0	8174	0	0	0	0	8174	8174
<b>TOTAL IMOB. FINANCIARE</b>	<b>37957587</b>	<b>166302</b>	<b>0</b>	<b>38123889</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37957587</b>	<b>38123889</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL</b>	<b>161141669</b>	<b>213622</b>	<b>0</b>	<b>161355291</b>	<b>33603089</b>	<b>1532441</b>	<b>0</b>	<b>35135530</b>	<b>127538580</b>	<b>126219761</b>



**A. SITUATIA IMOBILIZARILOR NECORPORALE** - Valoare ramasa la 31.12.2023 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 31.12.2023
1	Strl.C.Bratiuanu nr 29-33, Bucuresti	3,048.67	47,219,021
2	BdUnirii nr 27, Bucuresti SUBSOL	51.04	713,743
3	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	33.54	469,023
4	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	5.6	78,311
7	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	3.23	45,168
8	BdUnirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	16.8	234,931
9	BdUnirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	116.33	1,626,759
10	Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	21.78	341,909
11	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 2	24.45	304,571
12	Splaiul Independentei nr.2 M.	79.88	1,117,042
13	Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	37.5	298,890
	<b>Total</b>	<b>3,438.82</b>	<b>52,449,368</b>

Constructiile in valoare de 52 096 174 lei sunt :

Nr. Crt.	Denumire constructiei	Durata in luni		Valoare la 31.12.2023
		de amorti.	ramasa	
1	MAG.COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	469	337	46,753,225
2	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	232	100	1,674,166
3	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	232	100	506,794
4	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	232	100	84,543
7	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	232	100	49,213
8	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	232	100	253,777
9	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	232	100	732,270
10	CONSTR.SP. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	232	100	379,239
11	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	232	100	1,146,768
12	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 P.Lot 2	232	100	312,783
13	CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	0	203,396
	<b>Total:</b>			<b>52,096,174</b>

-Instalatii ,echipamente tehnologice si mijl.de transport :

Denumirea instalatiei si a mijl. de transport	Valoare la 31.12.2023
Instalatii tehnice	32,051
Echipamente tehnologice	9,762,045
Aparate inst.de masura si control	227,210
Instalatii si mijl.de transport	233,472
<b>Total instalatii si mijl.transport</b>	<b>10,254,778</b>
Mobilier si aparate de birotica	51,298
<b>Total</b>	<b>10,197,280</b>

**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 31.12.2023 lei	Amortizare cumulata	Valoare neta la 31.12.2023 lei
IMOBILIZARI NECORPORALE	8292943	8,292,943	0
TERENURI	52,449,368	0	52,449,368
CONSTRUCTII	52,096,174	16,640,705	35,455,469
Instalatii tehnice si masini	10,254,778	10,150,584	104,194
Alte instalatii si mobilier	51298	51298	0
IMOBILIZARI CORPORALE IN CURS	84,320	-2521	86,841
IMOBILIZARI FINANCIARE	37,957,587	-166302	38,123,889
<b>TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>161,186,468</b>	<b>34,966,707</b>	<b>126,219,761</b>

**NOTA 2. PROVIZIOANE**

In cursul anului 2023 societatea nu a inregistrat provizioane .

**NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI**

Societatea a inregistrat in exercitiul financiar 2023 un profit net in valoare de 2 239 198 lei .

**Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor ca profitul din anul 2023 sa ramana nerepartizat urmand sa se achite ratele in avans la creditul luat de la OTP Bank , astfel se va diminua cheltuielile cu dobanda pe viitor.**

**NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE**

Societatea a inregistrat in cursul anului 2023 ca rezultat din exploatare – profit de 4 121 426 lei .

Dinamica rezultatului din exploatare in perioada 2018 - 2023 se prezinta astfel :

Indicatorul	An 2018	An 2019	An 2020	An 2021	An 2022	An 2023
<b>Cifra de afaceri</b>	<b>12,603,156</b>	<b>14,093,714</b>	<b>10,436,128</b>	<b>11,658,575</b>	14,197,198	15,016,934
Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	7,471,453	8,080,543	6,300,581	7,972,242	8,485,625	9,146,558
Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	<b>5,131,703</b>	<b>6,013,171</b>	<b>4,135,547</b>	<b>3,686,333</b>	5,711,573	5,870,376
Cheltuieli de desfacere	128,839	31,981	26,471	516,595	371,791	772,428
Cheltuieli generale de administratie	980,562	1,253,730	718,563	846,208	926,394	1,051,453
Alte venituri din exploatare	36,035	19,321	46,301	16,548	1,548	74,931
<b>Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)</b>	<b>4,058,337</b>	<b>4,746,781</b>	<b>3,436,814</b>	<b>2,340,078</b>	4,414,936	4,121,426

**NOTA 5. SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR :**
**A. Situatia creantelor la 31.12.2023 :**

Denumire creante	Sold lei la :		Vechime creanta	
	01.01.2023	31.12.2023	< an	> an
Cienti	6,416,895	6,676,638	5,063,088	1,613,550
Ajustari clienti incerti	-838,637	-1,613,550	0	-
Cienti fac.de intocmit	-26,468	-2,883	-2,883	0
Creante TVA neexig.	7,320	7,564	7,320	0
Alte creante cu pers.	0	12,366	12,366	0
Debitori diversi	52,209	32,334	44,057	8,152
Ajustari debitori diversi	-8,152	-8,152	0	-8,152
Furnizori debitori	12,494	188,623	188,623	0
<b>Total creante Bilant F10.Rd.06</b>	<b>5,615,661</b>	<b>5,292,940</b>	<b>5,312,571</b>	<b>0</b>

**B. Situatia datoriilor la 31.12.2023 :**

Datorii	Sold la data :		Termen de exigibilitate	
	01.01.2023	31.12.2023	Sub 1 an	1 - 5 ani
Credit OTP Bank	21,650,794	17,253,909	0	17,253,909
Dobanzi aferente creditelor	87,695	105,999	105,999	0
Sume datorate instit. de credit	21,738,489	17,359,908	105,999	17,253,909
Furnizori	396,949	664,580	664,580	0
Furnizori facturi nesoite	258,825	410,084	410,084	0
Datorii comerciale	655,774	1,074,664	1,074,664	0
Alte imprumuturi si dat.asimilate	369,345	363,265	363,265	0
Cienti creditor	61,518	77,889	77,889	
Creditori diversi	37,409	84,168	84,168	0
TVA de plata	155,529	167,544	167,544	
Datorii cu salariile	35,954	29,142	29,142	
Datorii cu contributiile salariale	13,915	15,716	15,716	0
Datorii cu impozitul pe salarii	6,562	6,907	6,907	
Alte taxe si impozite		10,234	10,234	
Impozit pe profit	161,539	251,105	251,105	
<b>TOTAL rd.13 +rd.16 din F10</b>	<b>23,236,034</b>	<b>19,440,542</b>	<b>2,186,633</b>	<b>17,253,909</b>

**NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODELE CONTABILE****6.1. Bazele prezentării:**

Legea contabilității 82/1991 modificată de Legea 163/2018

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

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

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

- 1.bilanțul contabil,
  - 2.contul de profit și pierdere,
  - 3.note explicative la situațiile financiare anuale
- și opțional :
- 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 2 842 789 lei** în cursul exercitiului financiar încheiat la 31.12.2023.

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

**6.4. Imobilizările necorporale**

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

Un activ este recunoscut în bilanț, dacă:

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

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

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

În cadrul imobilizărilor necorporale se cuprind:

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

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

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

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

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

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

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

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

Un activ necorporal este scos din evidență la cedare sau 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 exploatarei activului prin trecerea pe rezerve (cont 1065).

Societatea a efectuat reevaluări în baza H.G. 534/1994 la septembrie 2005, în baza H.G. 1553/2003 la 31.12.2003, la 31.12.2005 pentru toate imobilizările corporale deținute și la 31.12.2008, 31.12.2011, 31.12.2013 pentru grupa terenuri și clădiri. În evaluările efectuate în 2016 și



2019 care nu au fost operate in contabilitate au fost transmise catre Directiile de taxe si impozite locale pe raza carora se afla imobiliarile respective .

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

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

#### 6.7. Imobilizari financiare

Imobiliarile 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.

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

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

#### 6.8. Costurile indatorarii

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

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

#### 6.9. Contractele de leasing

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

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

Datoria cu principalul din contractele de leasing financiar este reevaluat la 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 cotation 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	31.12.2023
<b>EUR</b>	4.6639	4.7793	4.8694	4.9481	4.9474	4.9746
<b>USD</b>	4.0736	4.2608	3.9660	4.3707	4.6346	4.4958

**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 asigurarii sociale se inregistreaza in contul de profit si pierdere pentru perioada aferenta.

#### 6.22. Rezultatul de actiune

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

Pentru anul 2023 rezultatul net pe actiune a fost de  $2\,239\,198 / 301\,691 = 7.42$  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 2023 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 **3 476 082,22 eur**.

La 31.12.2023 societatea avea achitat in avans ratele la credit pana la rata din 05.09.2025 inclusiv.

##### 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 31.12.2023 calculat ca raport intre capitalul imprumutat si capitalul propriu a fost de 17,13 in scadere fata de anul 2022 cand a fost de 21,05 %.** (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 2023

##### (v) Riscul aferent mediului economic

Societatea este supusa riscului aferent mediului economic prin prisma faptului ca se constata existenta unui numar tot mai mare de competitori pe piata imobiliara de tip shopping mall care investesc mult in facilitati pentru parcare, spatii recreative, spatii alocate centrelor de infrumusetare si tip spa, spatii pentru alimentatie publica si hipermarketuri, concentrate in centre comerciale complexe

#### NOTA 7. ACTIUNI SI OBLIGATIUNI

- a. **Actiuni** La data de 31.12.2023, capitalul social subscris si varsat al SC COCOR SA este de 12.067.640 lei, echivalent a 2 425 851,32 la cursul din 31.12.2023 de 4,9746 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 31.12.2023 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%
<b>TOTAL</b>	<b>301,691</b>	<b>12,067,640</b>	<b>100%</b>

**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

**b. Obligatiuni**

De la infiintare si pana la data de 31.12.2023 societatea nu a emis obligatiuni.

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

Indicatori privind salariatii	Exercitiul financiar	
	31.12.2022	31.12.2023
Numarul salariati pe categorii:		
- conducere	4	3
- personal administrativ	20	20
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>23</b>
Salarii brute aferente exercitiului	973,824	1,136,474
Cheltuieli cu tichetele de masa	85,873	125,566
Subtotal cheltuieli salariale	1,059,697	1,262,040
Cheltuieli cu asigurarile sociale	55,991	77,824
<b>Total cheltuieli cu personalul</b>	<b>1,115,688</b>	<b>1,339,864</b>

In anul 2023 componenta consiliului de administratie aprobata in Hotararea AGOA din 28.03.2022 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 2023 au fost achitate catre administratorii societatii urmatoarele sume brute (includ taxe si impozite):*

Societatea de administrare	Cod fiscal	Nume prenume administrator	Sume brute lei achitate in 2023
TURNOVER ABC SRL	RO6640017	Besliu Aurel	272,283
POPESCU MANAGEMENT SRL	RO26443753	Pricopie Cristian Claudiu	932,658
QUALITY CONCEPT MANAGEMENT SRL	RO26806298	Balan Constantin	21,420
		Buica Nicusor Marian	6000
		Moise Catalin Teodor	18,000
<b>Total</b>			<b>1,250,361</b>

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

Denumire indicator	Formula de calcul al indicatorului	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
<b>Indicatori de lichiditate</b>					
Lichiditate curenta	Active circulante / Datorii curente	3.7	4.42	5.79	2.29
<b>Indicatori de risc</b>					
Gradul de indatorare (%)	Capital imprumutat / Capital angajat * 100	28	25.85	0.21	17.13
Rata de acoperire a dobanzilor	Profit inaintea platii dob.si imp.pe profit / Chelt.cu dob.	2.84	1.85	5.26	3.34
<b>Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)</b>					
Viteza de rotatie a debitelor clienti (zile)	Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365	228.81	201.45	164.74	129.28
Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold medi.furniz./Achizitiile de bunuri si servicii*365	92.76	45.37	38.3	29.83
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0.08	0.11	0.11	0.12
Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total activ	0.1	0.11	0.11	0.12
<b>Indicatori de profitabilitate</b>					
Rentabilitatea capitalului angajat	Profitul inaintea platii dob.si imp.pe profit / Capital soc.	0.03	0.02	0.37	0.34

#### NOTA 10. INFORMATII SUPLIMENTARE

Informatii cu privire la prezentarea societatii Societatea COCOR SA este persoana juridica romana infiintata prin HG 1040/1990 in conformitate cu prevederile Legii 15/1990, inmatriculata la Registrul Comertului cu nr J40/8281/1991, avand cod unic de inregistrare RO 327763. Sediul social al societatii este in Bd. I. C. Bratianu nr. 29-33, Sector 3, Bucuresti. Obiectul principal de activitate al societatii in constituie «Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate» cod CAEN 6820. Actiunile societatii au fost admise la tranzactionare la Bursa de Valori Bucuresti, Piata principala de tranzactionare prin mecanisme de negociere extrabursiera categoria de baza din 22.02.1997 sub simbolul COCR. Incepand din 2015 piata de tranzactionare este AeRO, platforma lansata de Bursa de Valori Bucuresti ce ar urma sa ajunga la o capitalizare bursiera de 700-800 milioane dolari dupa ce aproximativ 300-350 firme de pe Rasdaq s-au mutat pe sistemul alternativ de tranzactionare. Evidenta actiunilor si actionarilor este tinuta in conditiile legii de SC Depozitarul Central SA. Informatii privind relatiile societatii cu partile afiliate - Detalii privind tranzactiile cu parti afiliate si natura relatiilor cu acestea sunt prezentate in Nota 17.

Informatii referitoare la cifra de afaceri



In anul 2023 societatea a inregistrat o valoare a cifrei de afaceri de **15 016 934** lei in euro la cursul dim 31.12.2023 este 3 018 721.91eur .

Denumire indicator	Structura cifrei de afaceri pe ani in lei :				
	2019	2020	2021	2022	2023
Venituri din chirii lei	7,842,246	6,383,970	5,893,769	7,225,637	7,819,759
Ven.din parcare si mentenanta lei	2,041,286	1,607,259	2,291,587	1,889,941	2,030,983
Venituri din vanzarea marfurilor lei	585,793	238,492	516,594	755,129	442,698
Venituri din reclama publicitate lei	3,624,389	2,206,407	2,956,625	4,326,491	4,723,494
<b>Cifra de afaceri</b>	<b>14,093,714</b>	<b>10,436,128</b>	<b>11,658,575</b>	<b>14,197,198</b>	<b>15,016,934</b>

**Infomatii cu privire la calculul impozitului pe profit :**

Denumire indicator	Realizat in anul:				
	2019	2020	2021	2022	2023
<b>1. Profitul / Pierdere brut(a)</b>	6,437,434	1,687,195	376,754	3,614,236	2,842,789
Elemente similare veniturilor	0	0	0		
Ch.din pierderi din creante si deb.div.(654)	46,565	5,689	2,044,198	22,185	890,480
Venituri din ajust.depreciere activ. (7814)	-245,189	-10,338	-832,086	-24,817	7,124
Amortizarea fiscala	-	-	-	-	-
	1,738,867	1,541,135	1,536,456	1,539,541	1,522,061
-Amortizarea contabila	1,747,949	1,556,704	1,552,025	1,554,730	1,532,441
Amenzi si penalitati catre stat	1,165	67	1,007	1,500	5,180
Chelt.protocol >2%din profit+ch.protocol	0	111,759	269	0	13,031
Ch.transport 50% nedeductibile	20,709	12,900	6,045	10,762	10,581
Venit.din ajust.pt.deprciere active circ.(7814) neimp.	0	0		0	-7,124
Alte cheltuieli nedeductibile	0	0	10,209	7,326	0
<b>4. Profit impozabil</b>	<b>6,269,766</b>	<b>1,822,841</b>	<b>1,621,965</b>	<b>3,646,381</b>	<b>3,772,441</b>
<b>5. Pierdere fiscala din anii precedenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6. Impozitpe profit 16% (0.16x 4)	1,003,163	291,655	259,514	583,421	603,591
7. Spons.min.(0.5% din C.A.si 20%Imp.pr.)	69,928	54,700	51,903	106,478	113,164
<b>8. Impozit pe profit curent ( 6-7)</b>	<b>933,235</b>	<b>236,955</b>	<b>207,611</b>	<b>476,943</b>	<b>490,427</b>
<b>Bonificatie 10% cf.OUG 33/20</b>		<b>17,924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9. Achitat in cursul anului	448,863	161,318	50,802	315,404	239,322
10. Rest de achitat (8-9)	484,372	57,713	156,809	161,539	251,105

**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 2023 venituri sau cheltuieli extraordinare.

**Onorariile platite auditorilor :**

Auditarea situatiilor financiare individuale la 31.12.2023 se face in baza Contractului nr.495/05.04.2023 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 Financiari din Romania . Valoarea anuala a contractului este de 1680 euro plus TVA.

**NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE**

Fluxurilor de numerar si echivalentele de numerar cuprind urmatoarele elemente:

<b>Situatia fluxurilor de trezorerie 2021-2023</b>			
ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	Realizat in anii :		
	2021	2022	2023
Profit brut	953,444	3,614,236	2,842,789
Eliminarea ven/chelt. Nemonetare			
Amortizari + deprecieri imob. / reevaluari/corectii	1,552,025	1,554,730	1,532,441
Eliminarea ven/chelt care apartin activ.de investitii sau finantare	-388,063		
Venituri din dobanzi	15,067	58,399	189,211
Cheltuieli cu dobanzile	952,263	848,472	1,213,815
Cheltuieli cu imobilizarile cedate			
Eliminarea efectelor contabilitatii de angajamente			
Variatia creantelor	-440,347	-138,008	-322,721
Variatia stocurilor	-931	43,064	0
Variatia datoriilor comerciale cu personalul si alte datorii	-679,099	-836,871	-305,741
Variatia datoriilor catre stat	40,546	126,114	89,256
<b>Flux de trezorerie din exploatare</b>	<b>2,004,905</b>	<b>5,270,136</b>	<b>5,239,050</b>
<b>ACTIVITATEA DE INVESTITII</b>			
Achizitii de imobilizari necorporale	0		0
Achizitii de imobilizari corporale	0		-47,323
Incasari din cedarea imobilizarilor corporale	0		0
Dobanzi incasate	0		0
<b>Flux de trezorerie din activitatea de investitii</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-47,323</b>
<b>ACTIVITATEA DE FINANTARE</b>			
Variatia datoriilor financiare	4,145,154	4,156,860	4,378,581
Dobanzi platite	-952,263	-859,121	1,213,815
<b>Flux de numerar din activitatea de finantare</b>	<b>5,097,417</b>	<b>5,015,981</b>	<b>5,592,396</b>
<b>Total flux de numerar</b>	<b>3,092,512</b>	<b>254,155</b>	<b>-400,669</b>
Numerar la inceputul perioadei	4,650,537	1,558,025	1,812,180
Numerar la sfarsitul perioadei	1,558,025	1,812,180	1,411,511

Disponibilitati banesti	Casa si conturile la banci				
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
<b>CASA</b>	<b>58,251</b>	<b>46,053</b>	<b>20,957</b>	<b>48,381</b>	<b>53,010</b>
<b>BANCI din care in :</b>	<b>1,530,432</b>	<b>4,604,484</b>	<b>1,537,068</b>	<b>1,763,799</b>	<b>1,358,501</b>
conturi in LEI	508,698	369,645	261,802	716,214	305,804
conturi in EURO	1,021,734	4,234,839	1,275,266	1,047,585	1,052,697
<b>TOTAL IN CASA SI IN BANCI LEI</b>	<b>1,588,683</b>	<b>4,650,537</b>	<b>1,558,025</b>	<b>1,812,180</b>	<b>1,411,511</b>

**NOTA 12. CONTRACTE DE LEASING FINANCIAR**

In anul 2023 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 fiecărei luni ;
- 5% peste rata dobanzii de mai sus aplicat asupra sumelor neplatite la scadenta;
- 1% peste dobanda anuala aplicat asupra soldului creditului in cazul neindeplinirii obligatiilor din contract;
- comision de acordare de 0.25% aplicat soldului creditului ;
- comision de administrare anual de 0.5% aplicat soldului creditului ;
- comision de rambursare anticipata de 3% daca rambursarea nu se face din surse proprii ;
- comision de penalizare de 2% pentru neindeplinirea conditiilor de rulaaj (minim 10 000 000 ron -100% cifra din afaceri).

**Durata contractului este pana in 09.08.2029.**

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

-ipoteka mobiliara asupra tuturor creantelor societatii;

-ipoteka pe toate bunurile imobilare ale societatii.

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

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

- sa nu se schimbe structura actionariatului ;

- sa se faca informarile lunare cerute de banca ; etc..

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

**In 2017 Societatea nu a derulat operatiuni cu institutii nebancaare.**

**NOTA 15. CONTINGENTE**

Parte	Calitate	Dosar	Stadiu litigiu	Observatii
<u>Umbrela Corporation Establishment SRL</u>	debitor	490/122/2022 Trib Giurgiu	Termen 12.06.2023	procedura insolventei – creanta 392032.13 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>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 2023 nu au avut miscari astfel:

Rezerve din reevaluare	Sold la 31.12.2012	Descresteri in per.2013- 2018	Sold la 31.12.2018	Sold la 31.12.2022	Sold la 31.12.2023
1.Rezerve din reeval.terenurilor	52,729,639	-524,426	52,205,213	52,205,213	52,205,213
2.Rezerve din reeval.cladirilor	7,790,481	-2,332,706	5,457,775	5,457,775	5,457,775
3.Rezerve din reeval.echipamentelor	631,529	-53,285	578,244	578,244	578,244
4.Rezerve din reeval.mobilierului	6,960	-6,960	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>61,158,609</b>	<b>-2,917,377</b>	<b>58,241,232</b>	<b>58,241,232</b>	<b>58,241,232</b>

**NOTA 17. ALTE INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN LUNG**

Societatea detinea, la 31.12.2023 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 :	
			31.12.2022	31.12.2023
1	2	3	4	5
Unirea	SCDM	380	26600	26600
Bucur Obor	BUCU	201	2633.1	2633.1
Semrom Oltenia	SEOL	159,382	137068.52	137068.52
<b>Total</b>		x	166306.62	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 01.01.2023	Volumul tranzact. desfasura. in 2021	Sold la 31.12.2023
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	30849	0
		CREANTA	Cumparari diverse- client	0	0	0
2	COMTURIST SA	CREANTA	Inchiriere spatiu + utilitati	0	43818	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	20,349	0

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

**INTOCMIT,**  
Smocot Constantin





**RAPORTUL DE GESTIUNE  
AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PE ANUL 2023**

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

Sediul social: Bucuresti, B-dul I.C.Brătianu 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.90.00 lei, max. 99.50 lei/actiune

Societatea este cotate pe piata de capital din 22.02.1997

Starea actiunilor: tranzactionabile. Nu sunt restrictii.

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

Societatea nu a emis obligatiuni de la infiintare.

Code LEI: 31570071VUNX186G6N61

**1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE****1.1. Descrierea activității de bază a societății comerciale**

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

a) Data de înființare a societății comerciale este 1991 prin H.G. 1040/25.09.1990, in conformitate cu prevederile Legii nr. 15/1990;

b) Fuziuni sau reorganizări semnificative ale societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar nu au fost .

c) nu au avut loc schimbări în controlul asupra societatii;

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

La 31 decembrie 2023 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 2023 societatea nu a efectuat plasamente pe piata de capital.

**1. Elemente de evaluare generală:**

a) rezultat brut	2 842 789 lei ;
b) cifra de afaceri	15 016 934 lei ;
c) export	0 lei ;
d) cheltuieli totale	12 438 321 lei ;
e) venituri totale	15 281 110 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 concurenței și 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.

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

Anul	Venituri din inchirieri lei	Total venituri lei	Ponderea venit. din inchirieri in total venituri %
0	1	2	5=1/2*100
2019	8,217,000	17,142,207	47.93
2020	6,383,970	10,501,161	60.79
2021	6,376,275	11,690,190	54.54
2022	7,131,214	14,257,167	50.02
2023	7,810,952	15,281,110	51.12

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

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

Proiectul Cocor Department Store se dorește a fi complet diferit de actualul model de shopping center/ shopping mall, intentionand sa polarizeze piața produselor de calitate, prin ofertarea spre inchiriere 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 facilă 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 fatadă - inaugurat la 01 decembrie 2009 (cea mai mare mediafatadă outdoor din Europa de Est și a doua din Europa), cu spațiile comerciale - în suprafața totală de 9.675 m<sup>2</sup> - cu finisări deosebite care, punând în valoare calitatea marfurilor, sunt menite a crea o ambianță luxuoasă, plăcută, relaxantă și modernă care să încete 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 concurenți - se constată existența unui număr tot mai mare de concurenți 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 2023 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.

Salariatii 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.

In cursul anului 2023 societatea nu a avut probleme de mediu.

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

Precizarea cheltuielilor în exercițiul financiar precum și a celor ce se anticipează în exercițiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare. In anul 2023 in Bugetul de Venituri si Cheltuieli aprobat de Adunarea Generala a Actionarilor nu s-au alocat fonduri pentru cercetare dezvoltare.

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

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

In cursul anului 2023 societatea si-a asigurat lichiditatea din surse proprii, generate de activitatea curenta. Societatea are angajat un credit la OTP Bank care la 31.12.2023 avea valoare de 17 253 909,19 lei ( 3 476 082,22 eur). Acest credit este garantat cu un mix de creante - ipoteca pe magazinul COCOR, cesiunea incasarilor din proiect, cesionarea drepturilor ce decurg din Autorizatia de construire.

**Riscul de credit** – Indicatorii economici specifici au valori necomparabile cu perioadele precedente datorita situatiei de exceptie cauzata de inchiderea magazinului Cocor in perioada 01.05.2008 – 01.10.2010. Analiza indicatorilor economici previzionati prin BVC si Cash-flow pentru 2023 , arata ca societatea nu s-a confruntat cu un risc de credit .

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

**Riscul de lichiditate** – este riscul ca societatea sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor asumate. In 2023 societatea nu s-a confruntat cu riscuri de lichiditate, insa monitorizarea permanenta a creantelor curente si va asigura gestionarea eficienta a lichiditatilor si acoperirea platilor curente. Societatea se preocupa permanent de rezolvarea litigiilor pe rol si urmarirea clientilor restanti. In derularea contractelor societatea a solicitat chiriilor constituirea de garantii de buna executare. Inainte de incheierea contractelor societatea verifica la registrul comertului informatii cu privire la societate si administratori si la ministerul de finante informatii privind situatia financiara si depunerea situatiilor financiare anuale.

**Riscul valutar** – este riscul fluctuarii incasarilor datorita fluctuatiei cursului valutar. In 2023, societatea nu a fost supusa unui risc major. Ca urmare a agravarii conditiilor de piata si a instabilitatii economice societatea incheie contractele pentru magazinul Cocor cat si pentru celelalte spatii comerciale in euro. Datorita acestui fapt, societatea se va confrunta cu un risc valutar minim, existand totusi posibilitatea ca profiturile viitoare ale societatii sa fie afectate de deprecierea monedei nationale ca urmare a reevaluarii lunare a pachetului de credite cat si la sfarsitul fiecarui an si recunoasterea pe cheltuielile exercitiului curent a diferentelor nefavorabile de curs.

**Riscul fluxului de numerar** – reprezinta riscul ca fluxurile viitoare sa aiba o marime fluctuanta. In 2023 societatea nu a fost supusa unui risc major de modificare a fluxurilor de numerar prognozate. Contractarea spatiilor comerciale in euro reduce la minim riscul unei fluctuatii majore a incasarilor.

#### Indicatori de lichiditate:

**Lichiditate curenta** = Active circulante/Datorii curente = 6 870 753 / 2 019 089 = 3,40 mai mic de cat cel de anul trecut cand a fost 5,79. Cu cat indicatorul este mai mare ca 1 cu atat lichiditatea societatii este mai buna .

#### Indicatori de risc:

**Gradul de indatorare** = Capitalul imprumutat/capitaluri proprii 100\* 17 421 453 / 113 097 599 = 15,40 % mai mic de cat cel de anul trecu cand a fost 21,05 % . Cu cat indicatorul este mai mic de suta cu atat indatorarea societatii este mai mica.

**Indicatorul de acoperire a dobanzilor** = (profitul inaintea platii impozitului pe profit si a dobanzilor / cheltuiala cu dobanzile anuale) = 3 453 013 / 1 213 815 = 2,84 mai mic de cat in anul precedent cand a fost 5,26 . Rezulta o scadere fata de anul trecut a capacitatii societatii de a acoperi cheltuiala cu dobanda.

**Rata indatorarii totale** = Active totale / Datorii totale = 130 519 052 / 19 440 542 = 6,71 .Indicatorul rata indatorarii totale este mai mare de cat cel de anul trecut cand a fost 5,71 . Au crescut semnificativ datoriile curente mai mult de cat s-au micorat datoriile pe termen mai mare de un an .

#### 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.**

Cresterea semnificativa a suprafetelor spatiilor comerciale din Bucuresti face ca in magazinului Cocor sa fie din ce in ce mai dificil inchirierea spatiilor disponibile afectaand major veniturile societatii din inchirieri.

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

In anul 2023 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 si de creditoare, are litigii cu diverse societati, in procedura dreptului comun sau in procedura insolventei pentru recuperarea debitelor restante .La sfarsitul anului 2023 clientii incerti sau in litigiu aveau valoarea de **1 613 550 lei** .

Societatea, in calitate de reclamanta sau de creditoare, are litigii cu diverse societati, in procedura dreptului comun sau in procedura insolventei. Litigiu cu Balauta Marian Iulian, avand ca obiect anulare absoluta partiala a Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate MO8 nr. 0078, in ceea ce priveste suprafata de 467 mp, dosar nr. 33178/3/2016, a fost solutionat definitiv si irevocabil prin respingerea actiunii de catre Curtea de Apel Bucuresti, ca tardiva si prin respingerea recursului de catre Inalta Curte de Casatie si Justitie, ca nefondat

#### ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

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

Terenurile in cota indiviza de sub cladiri sunt in valoare de 52 449 368 lei ( a se vedea Nota explicativa 1 la Situatiiile financiare pe anul 2023):.

Cladirile din proprietate sunt in valoare de 52 096 174 lei ( a se vedea Nota explicativa 1 la Situatiiile 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 90.00 lei - 99.50 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 urmati.

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 2023 de 2 239 198 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 2023 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 01.01.2023 - 31.12.2023 conform Hotararii AGOA din 28.03.2022 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 2023 .**

**Participarea administratorului la capitalul societății comerciale COCOR S.A. la data de 31.12.2023 :**

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 2023 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 2023 % fata de anul :			
	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022
Venituri din exploatare	14113035	10482429	11675123	14198746	15091865	106.94	143.97	129.27	106.29
Venituri financiare	3029172	18732	15067	58421	189245	6.25	1010.28	1256.02	323.93
<b>Total venituri</b>	<b>17142207</b>	<b>10501161</b>	<b>11690190</b>	<b>14257167</b>	<b>15281110</b>	<b>89.14</b>	<b>145.52</b>	<b>130.72</b>	<b>107.18</b>
Chelt. pt. Exploatare	9366254	7045615	9335045	9783810	10970439	117.13	155.71	117.52	112.13
Chelt. Financiare	1338519	1768351	1401701	859121	1467882	109.66	83.01	104.72	170.86
<b>Total cheltuieli</b>	<b>10704773</b>	<b>8813966</b>	<b>10736746</b>	<b>10642931</b>	<b>12438321</b>	<b>116.19</b>	<b>141.12</b>	<b>115.85</b>	<b>116.87</b>
Rez.brut al exercitiului	6437434	1687195	953444	3614236	2842789	44.16	168.49	298.16	78.66
Impozitul pe profit	1003163	273731	259514	583421	603591	60.17	220.51	232.59	103.46

Rezultatul din exploatare din anul 2023 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta in Nota explicativa 4 la Situatiile financiare pe anul 2023.  
Contul de profit si pierdere in anul 2023 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta astfel :



Indicator	Realizat Ron in anul :					% Realizat 2023 fata de :			
	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022
Cifra de afaceri	14093714	10436128	11658575	14197198	15016934	106.55	143.89	128.81	105.77
Alte venituri din exploatare	19321	46301	16548	1548	74931	387.82	161.83	452.81	4840.50
Total venituri din exploatare	14113035	10482429	11675123	14198746	15091865	106.94	143.97	129.27	106.29
Chelt.materiale	567140	229846	397145	76561	409913	72.28	178.34	103.21	535.41
Chelt. Cu energia si apa	1791209	1485662	2381581	2709423	2661034	148.56	179.11	111.73	98.21
Cheltuieli cu personalul	845693	827670	952038	1059697	1262040	149.23	152.48	132.56	119.09
Chelt.cu asigur.si prot.sociale	39975	26856	85999	55991	77824	194.68	289.78	90.49	138.99
Alte ch.privind prestatii ext.	3771331	2294435	2660280	3176078	3513544	93.16	153.13	132.07	110.63
Cheltuieli cu impozite si taxe	800540	629002	669548	657872	630288	78.73	100.20	94.14	95.81
Ajust.de val.act.circ.	2160766	1710948	3330835	2851	883356	40.88	51.63	26.52	x
Ajust.de val.amortizari	1747949	1556704	1552025	1554730	1532440	87.67	98.44	98.74	98.57
Total cheltuieli din exploatare	9366254	7045615	9335045	9783810	10970439	117.13	155.71	117.52	112.13
Profit din exploatare	4746781	3436814	2340078	4414936	4121426	86.83	119.92	176.12	93.35
Venituri financiare	3029172	18732	15067	58421	189245	6.25	1010.28	1256.02	323.93
Cheltuieli financiare	1338519	1768351	1401701	859121	1467882	109.66	83.01	104.72	170.86
Venituri totale	17142207	10501161	11690190	14257167	15281110	89.14	145.52	130.72	107.18
Cheltuieli totale	10704773	8813966	10736746	10642931	12438321	116.19	141.12	115.85	116.87
REZULTAT BRUT - PROFIT	6437434	1687195	953444	3614236	2842789	44.16	168.49	298.16	78.66
Impozit pe profit	1003163	273731	259514	583421	603591	60.17	220.51	232.59	103.46
Profit net	5434271	1413464	693930	3030815	2239198	41.21	158.42	322.68	73.88
EBITDA	7833249	4993518	3892103	6828787	4375229	55.85	87.62	112.41	64.07

Din tabelul de mai sus remarcam o crestere cu 5.77 % fata de anul trecut a cifrei de afaceri  
Realizarea a Bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2023 este redat in tabelul urmator :

DENUMIRE INDUCATOR	Realizat in 2023 lei	BVC 2023 lei	Indicice realizare BVC %
A	1	2	3=100*1/2
CHELTUELI DE EXPLOATARE	10,970,439	10,500,000	104.48
CHELTUIELI FINANCIARE	1,467,882	1,000,000	146.79
<b>TOTAL CHELTUELI</b>	<b>12,438,321</b>	<b>11,500,000</b>	<b>108.16</b>
Cifra de afaceri	15,016,934	14,200,000	105.75
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	74,931	2,500	2997.24
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	15,091,865	14,202,500	106.26
VENITURI FINANCIARE	189,245	60,000	315.41
<b>TOTAL VENITURI</b>	<b>15,281,110</b>	<b>14,262,500</b>	<b>107.14</b>
<b>REZULTATUL BRUR -PROFIT</b>	<b>2,842,789</b>	<b>2,762,500</b>	<b>102.91</b>
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	603,591	442,000	136.56
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	2,239,198	2,320,500	96.50
EBIT	4,375,229	3,702,500	118.17
EBITA	5,589,044	5,257,230	106.31

Bugetul de venituri si cheltuieli a fost realizat astfel :

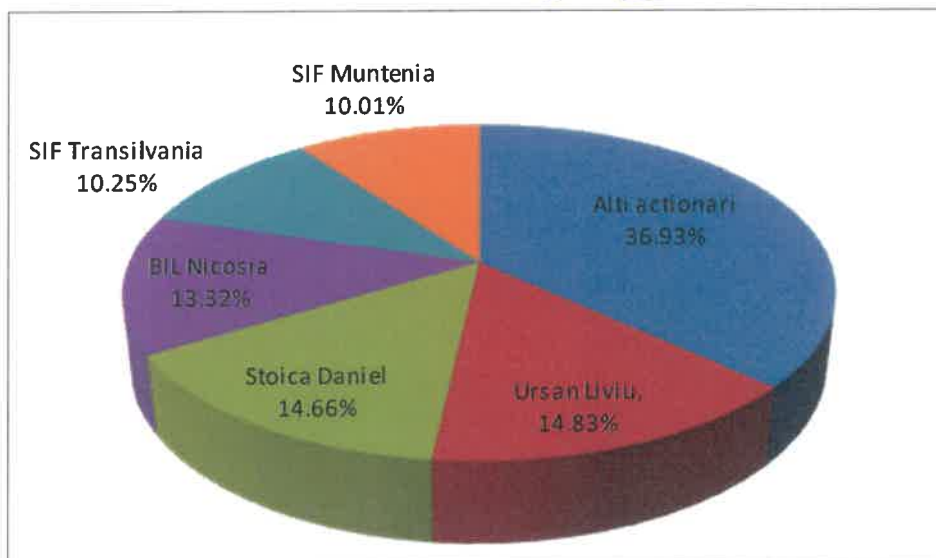
- cifra de afaceri are o crestere fata de cat a fost bugetat de 5,75 % ;
- rezultatul net al perioadei – scade fata de cat a fost bugetat cu 3,5 % ;
- EBIT creste fata de cat a fost prevazut in buget cu 18,17 %;
- EBITA scade fata de buget cu 10,68 % ;
- cresc cheltuielile de exploatare cu 4,48% ;
- cresc cheltuielile financiare cu 46,76 %.

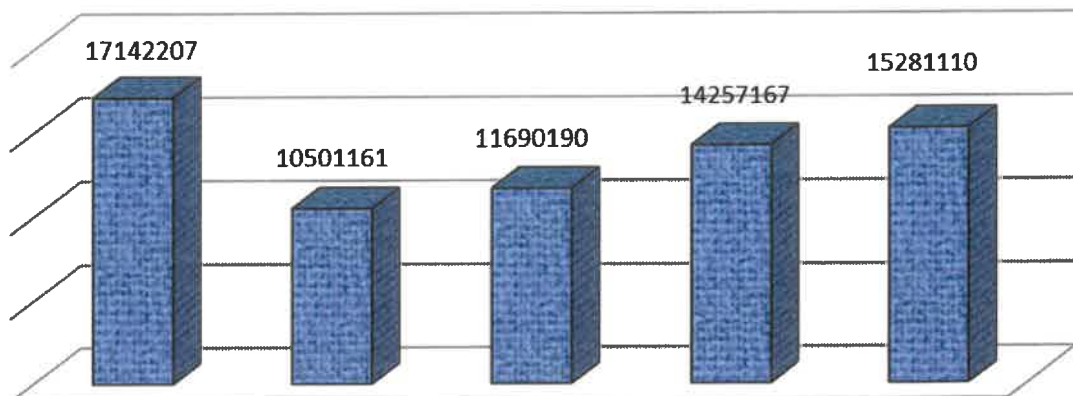
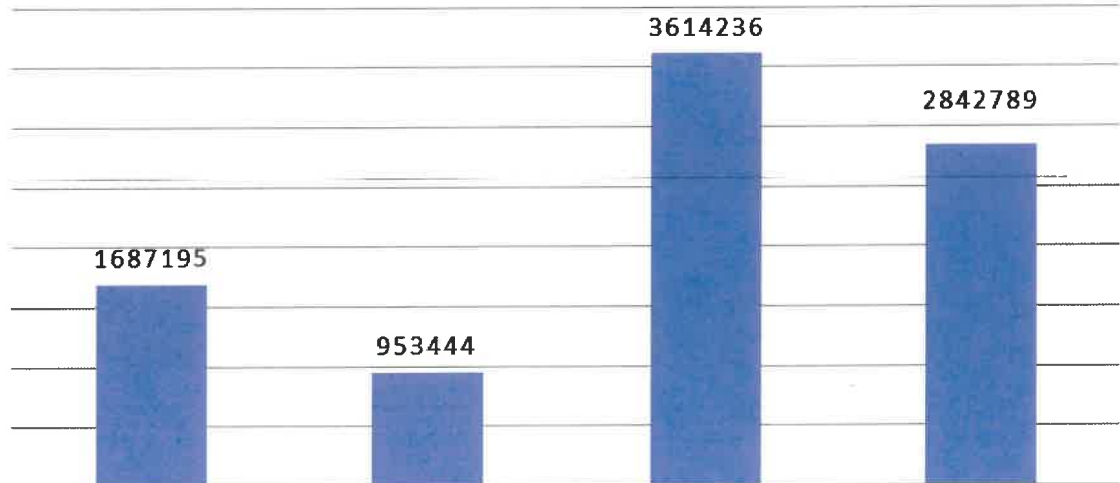
Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2023 (proponere) :

S.C. COCOR S.A. B.V.C 2024 proiect		Curs lei/eur:	5,0000	
DENUMIRE INDUCATOR	BVC 2024 propunere		Realizat in 2023 lei	Indicice fata de 2023 %
	RON	EUR		
A	1	2	3	4=100*1/3
CHELTUELI DE EXPLOATARE	11,000,000	2,200,000	10,970,439	100.27
CHELTUIELI FINANCIARE	1,450,000	290,000	1,467,882	98.78
<b>TOTAL CHELTUELI</b>	<b>12,450,000</b>	<b>2,490,000</b>	<b>12,438,321</b>	<b>100.09</b>
Cifra de afaceri	15,100,000	3,020,000	15,016,934	100.55
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	150,000	30000	74,931	200.18
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	15,250,000	3,050,000	15,091,865	101.05
VENITURI FINANCIARE	200,000	40000	189,245	105.68
<b>TOTAL VENITURI</b>	<b>15,450,000</b>	<b>3,090,000</b>	<b>15,281,110</b>	<b>101.11</b>
<b>REZULTATUL BRUR -PROFIT</b>	<b>3,000,000</b>	<b>600,000</b>	<b>2,842,789</b>	<b>105.53</b>
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	480,000	96,000	603,591	79.52
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	2,520,000	504,000	2,239,198	112.54
EBIT	4,500,000	900,000	4,375,229	102.85
EBITA	5,600,000	1,120,000	5,589,044	100.20

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

Structura actionariatului Cocor S.A.



**Evolutia veniturilor Cocor in anii 2019-2023****PROFITUL COCOR IN ANII 2020-2023**

## DECLARATIE

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

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2023 pentru:

Societatea comerciala: COCOR S.A.

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

Cod unic de inregistrare: RO 327763

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

Capital social subscris si varsat: 12.067.640 lei

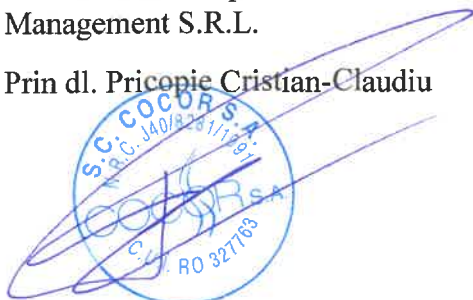
Telefon: 0213131403; Fax : 0213139848; email:  
[office@cocor.ro](mailto:office@cocor.ro) Website: [www.cocor.ro](http://www.cocor.ro)

Subsemnatul Pricopie Cristian Claudiu, avand calitatea de Presedinte al Consiliului de Administratie al COCOR S.A., societate cu sediul in B-dul I.C. Bratianu nr.29-33, sector 3, Bucuresti, avand numar de ordine in Registrul Comertului J40/8281/1991, CUI RO 327763, imi asum raspunderrea pentru intocmirea situatiilor financiare individuale la 31.12.2023 si confirm ca:

- I. Situatiile financiare individuale la 31.12.2023 ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, rezultatului global si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.
- II. Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare individuale la 31.12.2023 sunt in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara (IFRS) adoptate de Uniunea Europeana.
- III. Raportul Consiliului de Administratie asupra exercitiului financiar 2023 cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor COCOR S.A. precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specific activitatii desfasurate.
- IV. COCOR S.A. isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Presedinte Consiliului de  
Administratie, Popescu  
Management S.R.L.

Prin dl. Pricopie Cristian-Claudiu





## Raportul auditorului independent

Către asociatii,  
COCOR S.A.

### Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

#### Opinie

Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății COCOR SA, cu sediul social în București, B-dul I.C. Brătianu, nr. 29-33, sector 3, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 327763, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2023, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

1 Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2023 se identifică astfel:

	<u>31 Decembrie 2022</u>	<u>31 Decembrie 2023</u>
Activ net/Total capitaluri proprii:	110.858.401	113.097.599
Profitul net al a exercitiului financiar:	3.030.815	2.239.198

2 În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2023 precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 1802/29.12.2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate.

#### Baza pentru opinie

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



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

- 4 La 31.12.2023, s-a înregistrat o creștere a cifrei de afaceri cu 106%, respectiv cu 819.736 lei față de 31.12.2022. Considerăm că, trebuie pus un accent mai mare pe gestionarea mai corectă a cheltuielilor, acestea având și o influență semnificativă asupra profitului net al societății. Se remarcă și micșorarea datoriilor ce trebuie plătite într-o perioadă de peste 1 an cu 4.592.607 lei față de anul 2022.

Analizând evoluția majorității indicatorilor economico-financiar, nu se 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 2023 a fost creșterea capitalizării societății față de aceeași perioadă a anului precedent cu 2.239.198 lei, datorită în special, profitului net anual și scaderii datoriilor ce trebuie plătite într-o perioadă de peste 1 an.

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

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să

apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare, sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

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

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2023 ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

#### **Responsabilitatile conducerii pentru situatiile financiare**

- 9 Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
- 10 In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor

referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului 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.

### **Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor 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.

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

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

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

16 Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor însărcinate cu conducerea societății, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul nostru de audit, cu excepția cazului în care legislația sau reglementările împiedică prezentarea publică a aspectului respectiv sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil că beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

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

17 Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor in luna martie 2023 sa auditam situatiile financiare ale societatii COCOR SA pentru exercitiul financiar incheiat la 31 Decembrie 2023.

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, 07.03.2024

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Auditor financiar: DRULA MIHAI  
Registrul Public Electronic: AF538



## 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 2023 asupra pozitiei financiare a societatii si rezultatelor activitatii acesteia.

### 1.2 Bazele informationale

Principalele surse de informatii au fost situatiile financiare la 31 decembrie 2023 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 2023, confirmari bancare privind disponibilul din conturi , datoriile fata de institutiile de credit , ipoteci , gajuri si orice alte garantii , situatia litigiilor la 31 decembrie 2023, precum si o serie de informatii financiare necesare desfasurarii procedurilor de audit.

## 2. PREZENTAREA SOCIETATII

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

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

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

### 3. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

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

#### 3.1 Baza intocmirii situatiilor financiare

Situatiile financiare au fost intocmite cu respectarea principiului continuitatii activitatii.

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

#### 3.2 Estimari

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

#### 3.3 Moneda de prezentare

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

#### 3.4 Actiunile fixe

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

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

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

#### 3.5 Imobilizarile financiare

Imobilizarile financiare sunt prezentate la cost istoric .

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

#### 3.6 Creantele comerciale

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

#### 3.7 Lichiditati si echivalente

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

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

### 3.8 Datorii

Datoriile sunt inregistrate la cursul istoric.

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

### 3.9 Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute in situatiile 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 2023

## 4.1 Bilant prescurtat la 31 decembrie 2023

(LEI)

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
Imobilizari necorporale	0	0
Imobilizari corporale	89,580,990	88,095,872
Imobilizari financiare	37,957,590	38,123,889
<b>ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL</b>	<b>127,538,580</b>	<b>126,219,761</b>
Stocuri	43,064	-
Creante	5,615,661	5,292,940
Investitii pe termen scurt	166,301	-
Casa si conturi la banci	1,812,180	1,411,511
<b>ACTIVE CIRCULANTE TOTAL</b>	<b>7,637,206</b>	<b>6,704,451</b>
<b>CHELTUIELI IN AVANS</b>	<b>705</b>	<b>680,736</b>
<b>DATORII PE TERMEN SCURT (CURENTE)</b>	<b>1,221,974</b>	<b>2,019,089</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE</b>	<b>5,333,881</b>	<b>4,299,291</b>
<b>TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>132,872,461</b>	<b>130,519,052</b>
<b>DATORII PE TERMEN LUNG</b>	<b>22,014,060</b>	<b>17,421,453</b>
<b>VENITURI IN AVANS</b>	<b>1,082,056</b>	<b>1,066,807</b>
Venituri inregistrate in avans :		
- sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	1,082,056	1,066,807
- sume de reluat intr-o perioada de peste un an	-	-
<b>CAPITAL SI REZERVE</b>		
Capital social subscris si varsat	12,067,640	12,067,640
Rezerve din reevaluare	58,241,232	58,241,232
Rezerve	32,919,742	32,919,742
Profitul sau pierderea reportata	4,598,972	7,629,787
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	3,030,815	2,239,198
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL</b>	<b>110,858,401</b>	<b>113,097,599</b>

## 4.2 Contul de profit si pierdere



(LEI)

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
1. Cifra de afaceri	14,197,198	15,016,934
- Productia vanduta	13,442,069	14,574,236
- Venituri din vanzarea marfurilor	755,129	442,698
2. Alte venituri din exploatare	1,548	74,931
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>14,198,746</b>	<b>15,091,865</b>
Cheltuieli cu materii prime si materiale consumabile	61,099	50,518
Alte cheltuieli materiale	15,462	11,325
Cheltuieli cu energia si apa	2,709,423	2,661,034
Cheltuieli privind marfurile	493,239	348,070
Cheltuieli cu personalul :	1,115,688	1,339,864
- salarii si indemnizatii	1,059,697	1,262,040
- cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	55,991	77,824
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale	1,554,730	1,532,441
- cheltuieli cu amortizarea si deprecieri	1,554,730	1,532,441
Ajustari de valoare privind activele circulante	(2,632)	883,356
- cheltuieli	22,185	890,480
- venituri	24,817	7,124
Alte cheltuieli de exploatare :	3,836,801	4,143,831
- cheltuieli privind prestatiile externe	3,176,078	3,392,888
- cheltuieli cu impozite si taxe	657,872	630,288
- cheltuieli cu despagubiri, donatii si active cedate	2,851	14,280
Ajustari privind provizioanele :	-	-
- cheltuieli	-	-
- venituri	-	-
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>	<b>9,783,810</b>	<b>10,970,439</b>
<b>REZULTATUL EXPLOATARII</b>	<b>4,414,936</b>	<b>4,121,426</b>
Venituri din dobanzi	22	34
Alte venituri financiare	58,399	189,211
<b>VENITURI FINACIARE</b>	<b>58,421</b>	<b>189,245</b>
Cheltuieli cu dobanzile	848,472	1,213,815
Alte cheltuieli financiare	10,649	254,067
<b>CHELTUIELI FINANCIARE</b>	<b>859,121</b>	<b>1,467,882</b>
<b>REZULTATUL FINANCIAR</b>	<b>(800,700)</b>	<b>(1,278,637)</b>
<b>Total venituri</b>	<b>14,257,167</b>	<b>15,281,110</b>
<b>Total cheltuieli</b>	<b>10,642,931</b>	<b>12,438,321</b>

<b>REZULTATUL BRUT</b>	<b>3,614,236</b>	<b>2,842,789</b>
Impozit pe profit	583,421	603,591
<b>REZULTAT NET</b>	<b>3,030,815</b>	<b>2,239,198</b>

## 5. NOTE PRIVIND SITUATIILE FINANCIARE

## 5.1 SITUATIA IMOBILIZARILOR

## 5.1.1 Imobilizarile necorporale

Imobilizarile necorporale cuprind marci , licente si programe informatice.

Situatia imobilizarilor necorporale la 31 decembrie 2023 se prezinta astfel :

- Lei -

	31 decembrie 2022	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2023
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 31.12.2023
Cocor Spa Hotel	0	0
Club Vision	31,674	0
Cocor Department Store	131,217	0
GaleriaDesignerilor Romani	12,097	0
<b>TOTAL</b>	<b>174,988</b>	<b>0</b>

## 5.1.2 Imobilizarile corporale

- Lei -

Valoare de inventar	31 decembrie 2022	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2023
Terenuri	52,449,368	-	-	52,449,368
Constructii	52,096,174	-	-	52,096,174
Echipamente tehnologice	9,749,294	12,751	-	9,762,045
Alte instalatii	227,210	-	-	227,210
Mijl. Transport	233,472	-	-	233,472
Mij. De transp.				
Animale si plantatii		32,052		32,052
Mobilier, birotica	51,298	-	-	51,298
Avansuri si imobilizari corporale in curs	84,320	2,521	-	86,841
<b>Total</b>	<b>114,891,139</b>	<b>47,320</b>	<b>-</b>	<b>114,938,459</b>

Imobilizari corporale sunt inregistrate la costul de achizitie cu exceptia terenurilor si cladirilor , evaluate ultima data la valoarea justa , la 31 decembrie 2021 . Evaluarile 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 2023 cuprind :

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

Constructiile reprezinta :

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

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

-Lei -

Amortizare	31 decembrie 2022	Amortizari in cursul anului	Amortizare aferenta cedarilor	31 decembrie 2023
Constructii	15.129,893	1,510,812	-	16,640,705
Instalatii tehnice si masini	10,129,197	21,387	-	10,150,584
Alte instalatii,utilaje si mobilier	51,056	242	-	51,298
<b>Total</b>	<b>25,310,146</b>	<b>1,532,441</b>	-	<b>26,842,587</b>

- Lei -

Valoarea neta	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
Terenuri	52,449,368	52,449,368
Constructii	36,966,281	35,455,469
Instalatii tehnice si masini	56,168	104,194
Alte instalatii,utilaje si mobilier	51298	-
Avansuri si imobilizari corporale in curs	84,321	86,841
<b>Total</b>	<b>89,580,993</b>	<b>89,095,872</b>

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

### 5.1.3. Imobilizarile financiare

- Lei -

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
Actiuni detinute la entitati afiliate	8,982,999	8,982,999
Creante legate de interese de participare	28,966,415	28,966,415
Alte creante imobilizate(garantii)	8,176	8,176
<b>Total</b>	<b>37,957,590</b>	<b>38,123,889</b>



Actiunile detinute la entitati afiliate cuprind:

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

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

## 5.2 STOCURI

La data de 31.12.2023, societatea nu detine stocuri in patrimoniu .

## 5.3 CREANTE

- Lei -

Creante	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
<b>Creante comerciale , din care:</b>	<b>5,564,285</b>	<b>5,254,594</b>
- clienti	5,578,258	5,063,088
- din care: clienti incerti	838,637	1,613,550
- ajustari depreciere clienti	(838,637)	(1,613,550)
- clienti facturi de intocmit	(26,468)	2,883
- furnizori debitori	12,495	188,623
<b>Alte creante , din care :</b>	<b>73,860</b>	<b>39,102</b>
- debitori diversi	52,209	32,334
- depreciere debitori	(8,152)	(8,152)
- creante cu personalul	-	7,356
- alte creante cu bugetul de stat	29,803	7,564
<b>Total</b>	<b>5,615,661</b>	<b>5,292,940</b>

Structura clientilor in sold la 31 decembrie 2023 , pe grupe de vechime a fost urmatoarea :

Total	Sub un an	Peste un an		
5,063,088	3,449,538	1,613,550		

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 nu mai detine actiuni tranzactionate pe piata reglementata, la finele anului 2023.

#### 5.5 LICHIDITATI SI ECHIVALENTE

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
Conturi in banci – Lei	716,214	305,804
Contrui in banci – valuta	1,047,585	1,052,697
Disponibil in casierie - Lei	48,381	53,010
<b>Total</b>	<b>1,812,180</b>	<b>1,411,511</b>

Sumele in valuta au fost convertite in lei la cursul de inchidere stabilit de B.N.R., respectiv 4,9746 lei/euro.

#### 5.6 CHELTUIELI IN AVANS

Cheltuielile in avans inregistrate la 31 decembrie 2023 in suma de 680,736 lei reprezinta sume atribuite sponsorizarilor ce se platesc in perioadele urmatoare, asigurarilor, impozite pe cladiri si terenuri, precum si avansului platit societatii ESCAPADE SRL (626.483 lei).

#### 5.7 SITUATIA DATORIILOR

##### 5.6.1 Datorii curente

Volumul si structura datoriilor curente ale societatii la 31 decembrie 2023, comparativ cu anul precedent, a fost urmatoarea:

- Lei -

<b>DATORII PE TERMEN SCURT</b>	<b>31 decembrie 2022</b>	<b>31 decembrie 2023</b>
<b>Sume datorate institutiilor de credit</b>	-	-
<b>Cienti creditor</b>	<b>61,518</b>	<b>77,889</b>
<b>Datorii comerciale - furnizori</b>	<b>655,774</b>	<b>1,074,664</b>
- furnizori	396,949	664,580
- furnizori - facturi nesosite	258,825	410,084
<b>Alte datorii, inclusiv fiscale si pt. asigurari sociale</b>	<b>504,682</b>	<b>1,034,079</b>
- creditor diversi	37,409	84,168
- TVA de plata	155,529	167,544
- impozit profit	161,539	251,105
- datorii cu salariile	35,954	35,742
- datorii cu contributiile sociale	13,915	15,316
- datorii cu impozitul pe salarii	6,562	6,907
- impozite diverse	6,079	4,033
-alte datorii si imprumuturi asimilate	369,345	363,265
- imprumuturi si datorii asimilate	87,695	105,999
<b>TOTAL DATORII CURENTE</b>	<b>1,221,974</b>	<b>2,186,632</b>

Clientii – creditor 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 2024.

Datoriile cu personalul , contributiile sociale si impozitul pe veniturile salariale sunt aferente lunii decembrie 2023, cu termen de plata in ianuarie 2024.

Taxa pe valoarea adaugata , impozitul pe profit si taxa de publicitate , datorate la 31 decembrie 2023 , au termen de exigibilitate in anul urmator.

### 5.6.2 Datorii pe termen lung

Datoriile pe termen lung la 31 decembrie 2023 cuprind:

	<b>EURO</b>	<b>LEI</b>
Credit OTP BANK	-	17,253,909
Dobanzi aferente creditelor	-	-
Total		<b>17,253,909</b>

Creditul de 21,650,794 lei a fost contractat prin OTP Bank, pentru refinantarea creditului de la BCR sect.

3. La data de 31.12.2023, acest credit prezenta un sold de 17.253.909 lei

Creditul a fost garantat astfel :

- Ipoteca de rang I asupra imobilului situat in municipiul Bucuresti, b-dul I.C. Bratianu, nr. 29-33, sector 3, compus din teren in suprafata de 3.048,67 mp si constructia existenta amplasata pe acesta, respectiv magazinul Cocor si sediul administrativ al societatii C1, C2, C3 si C4, identificat cu nr. Cadastral 6281 si intabulat in cartea Funciara nr.32192 a municipiul Bucuresti, sector 3 si ipoteca imobiliara asupra spatiilor comerciale din Splaiul Independentei nr. 1 bloc 16 si B-dul Unirii nr. 27, bloc 15 ;
- Garantie reala mobiliara fara deposedare asupra soldului creditor al conturilor/subconturilor deschise la BCR; Garantie de rang I asupra soldului creditor al contului de depozit colateral, cont de vanzari deschis la BCR;
- Ipoteca mobiliara asupra fatadei media si altor mijloace fixe
- Cesiunea de creanta cu titlu de garantie asupra incasarilor rezultate din contractele prezente si viitoare incheiate de Cocor cu beneficiarii sai.
- Cesionarea tuturor drepturilor si incasarilor ce rezulta din politele de asigurare impotriva tuturor riscurilor incheiate pentru imobilele aduse in garantie;
- Ipoteca mobiliara asupra creantelor prezente si viitoare, inclusiv veniturile curente si viitoare din inchirierea sau vanzarea tuturor activelor imobiliare .

## 5.9 VENITURI IN AVANS

Reprezinta valoarea chiriilor incasate pentru perioade viitoare , conform clauzelor contractelor incheiate si sunt in suma de 1.066.807 lei.

## 5.10 CAPITALURILE PROPRII

Situatia modificarii capitalurilor proprii in cursul anului se prezinta astfel :

	Capital social	Rezerve din reevaluare	Rezerve legale	Alte rezerve	Rezultate reportate	Rezultat curent	Total
<b>31 decembrie 2022</b>	<b>12,067,640</b>	<b>58,241,232</b>	<b>2,413,528</b>	<b>30,506,214</b>	<b>4,598,972</b>	<b>3,030,815</b>	<b>110,858,40</b>
- inregistrat rezultat reportat					3,030,815	(3,030,815)	
-corectii rezultat reportat							
- rezultatul curent						2,239,198	2,239,19
<b>31 decembrie 2023</b>	<b>12,067,640</b>	<b>58,241,232</b>	<b>2,413,528</b>	<b>30,506,214</b>	<b>7,629,787</b>	<b>2,239,198</b>	<b>113,097,55</b>

**5.10.1 Capitalul social**

La 31 decembrie 2023 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 2023 a fost :

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

**5.10.2 Rezervele din reevaluare**

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

**5.10.3 Rezervele legale**

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

**5.10.4 Rezultate reportate**

Rezultatele reportate reprezinta un profit de 7,629,787 lei , in crestere fata de anul precedent prin reportarea profitului anului 2023 .

**5.10.5 Rezultatul curent**

Rezultatul curent al exercitiului incheiat la 31 decembrie 2023 , a fost un profit net de 2.239.198 lei , prezentat detaliat in Nota 6.

## 6. NOTE ASUPRA CONTULUI DE PROFIT SI PIERDERE

Rezultatul exercitiului financiar contabil incheiat la 31 decembrie 2023 a fost un profit brut de 2.842.789 lei, respectiv :

- profit din activitatea de exploatare 4.121,426 lei;14,197,
- .pierdere din activitatea financiara (1.278.637) lei.

### 6.1 CIFRA DE AFACERI

Cifra de afaceri, comparativ cu anul 2022 a fost urmatoarea:

- Lei -

Cifra de afaceri	2022	2023	%
Productia vanduta	13,442,069	14,574,236	112
Venituri din vanzarea marfurilor	755,129	442,698	60
<b>Total</b>	<b>14,197,198</b>	<b>15,016,934</b>	<b>106</b>

Structura pe segmente de activitate a fost :

Cifra de afaceri	2022	2023	%
Venituri din chirii	7,225,637	7,819,759	109
Venituri din parcare utilitati si alte servicii	6,216,432	2,030,983	33
Venituri din vanzarea marfurilor	755,129	442,698	59
Alte venituri (reclama, publicitate)	-	4,723,494	-
<b>Total</b>	<b>14,197,198</b>	<b>15,016,934</b>	<b>106</b>

### 6.2 ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare cuprind :

- Lei -

	An 2022	An 2023
- Venituri din penalitati	-	14,877
- Alte venituri din exploatare	1,548	47,258
- Venituri diverse	-	12,796
<b>Total</b>	<b>1,548</b>	<b>74,931</b>



### 6.3 CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Structura cheltuielilor de exploatare , comparativ cu anul precedent :

- Lei -

	2022	2023	%
Cheltuieli cu materialele	61,099	50,518	84
Alte cheltuieli materiale	15,462	11,325	74
Energie si apa	2,709,423	2,661,034	99
Cheltuieli cu marfurile	493,239	348,070	71
Cheltuieli cu personalul , din care:	1,115,688	1,339,864	120
- salarii si tichete de masa	1,059,697	1,262,040	119
- asigurari sociale si de sanatate	55,991	77,824	140
Ajustari pentru imobilizari corporale si necorporale	1,554,730	1,532,441	99
Ajustari pentru active circulante	(2,632)	883,356	-
Ajustari privind chiriiile	-	106,375	-
Cheltuieli privind prestatiiile externe	3,176,078	3,392,888	107
Cheltuieli cu impozite si taxe	657,872	630,288	96
Despagubiri, donatii , chelt. cu activele cedate	2,851	14,280	467
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>	<b>9,783,810</b>	<b>10,970,439</b>	<b>113</b>

Rezultatul exploatarei a fost un profit de 4.121.426 lei, fiind realizat , in special, din activitatea de inchiriere a spatiilor comerciale si publicitare.

### 6.4 Rezultatul financiar

- Lei -

	2022	2023
Venituri din dobanzi	22	34
Alte venituri financiare	58,399	189,211
Cheltuieli cu dobanzile	(848,472)	(1,213,815)
Alte cheltuieli financiare	(10,649)	(1,467,882)
<b>Rezultat financiar net</b>	<b>(800,700)</b>	<b>(1,278,637)</b>

**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**

	<b>Creante</b>	<b>Datorii</b>	<b>Venituri</b>	<b>Cheltuieli</b>
COMTURIST S.A.	5,600	12,659	-	-
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 caipalului 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	2022	2023
<b>LICHIDITATEA</b>			
Lichiditate curenta	Active circulante/Datorii curente	6.24	3.32
Lichiditate rapida	Active circ.-Stocuri/Datorii curente	6.21	3.32
<b>INDICATORI DE GESTIUNE</b>			
Viteza de rotatie a creantelor	CA / Clienti	2.54	2.97
Perioada medie de colectarea a creantelor	Clienti/Cifra afaceri * 365	143	124
Viteza de rotatie a datoriilor comerciale	Cifra de afaceri/Furnizori	35.77	13.98
Perioada medie de plata a datoriilor comerciale	Furnizori/Cifra de afaceri *365	10	26
<b>SOLVABILITATE</b>			
Rata indatorarii totale	Datorii totale / Total pasive	17.32	15
<b>PROFITABILITATE</b>			
Marja profitului net	Profit net / CA	21.34	15

*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 124 zile fata de perioada medie de achitare a datoriilor comerciale care este de 26 zile.

*Solvabilitatea*

Rata indatorarii totale a scazut la 15 % 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 2.239.198 lei

**10. EVENIMENTE ULTERIOARE**

Pana la data intocmirii raportului de audit privind situatiile financiare la 31 decembrie 2023 , nu s-au inregistrat evenimente de natura sa afecteze imaginea oferita de acestea.