

Situatia modificarilor capitalurilor proprii

	Capital social	Rezerve din reevaluare	Rezerve legale	Rez. din surplus din reev.	Alte rezerve	Rezultate reportate	Rezultat curent	Total
0	1	2	3		4	5	6	7
31 decembrie 2014	12,067,640	58,800,077	2,413,528	10,668,707	19,570,737	-16,139,827	881,892	88,262,754
Inregistrat rezultat reportat						881,892	-881,892	0
Rezultatul curent							1,218,030	1,218,030
31 decembrie 2015	12,067,640	58,800,077	2,413,528	10,668,707	19,570,737	-15,257,935	1,218,030	89,480,783

CASH FLOW 2015-2016

Nr. rd.	Denumire indicator	2015	2016
		Realizat	B.V.C.
I.	Fluxuri de numerar din activitati de exploatare total din care :	6,494,120	6,620,000
1	Incasari din relatiile cu clientii	18,746,513	18,600,000
2	Plati in favoarea furnizorilor	6,767,279	6,500,000
3	Plati privind salariatii	575,033	580,000
5	Plati privind dividendele	0	0
6	Plati privind impozite contrlb.si taxe	4,910,081	4,900,000
7	Incasari - plati elemente extraordinare +/-	0	0
II.	Fluxuri de numerar din activitati de investitii total din care :	3,970,481	15,000
1	Incasari din cesiunea de plasamente si vanzare de imobilizari	3,970,481	0
2	Plati pentru achizitii de imobilizari si plasamente	0	0
3	Incasari din dobanzi	0	15,000
4	Incasari din dividende	0	0
III.	Fluxuri de numerar din activitati de finantare total din care :	-6,498,921	-6,200,000
1	Incasari din credite	0	0
2	Plati privind rambursarea creditelor	4,253,251	4,000,000
3	Plati privind dobanzi si comisioane bancare	2,245,670	2,200,000
IV.	FLUXURI DE NUMERAR - TOTAL	3,965,680	435,000
1	Numerar la inceputul perioadel	865,972	3,099,708
2	Numerar la sfarsitul perioadei	3,099,708	592,626

NOTA 1 ACTIVE IMOBILIZATE

Elemente de active	Valoarea bruta			Ajustari de valoare				Total sold bilantier la :		
	Sold la 01.01.2015	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2015	Sold la 01.01.2015	Deprec. Inregistr. in cursul anului	Reduc. sau reluari	Sold la 31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015
	1	2	3	4= 1+ 2 -3	5	6	7	8 =5 + 6 -7	9 = 1 - 5	10 = 4 - 8
A.IMOBILIZARI NECORPORALE										
1. Cheltuieli de constituire	-			-						
2. Concesiuni, brevete, licente	8053582		0	8053582	3627615	1149207	0	4776822	4425967	3276760
3. Alte imob. necorp. - prog. informatice	227429	5319	0	232748	227429	5319	0	232748	0	0
TOTAL	8281011	5319	0	8286330	3855044	1154526	0	5009570	4425967	3276760
B. IMOBILIZARI CORPORALE										
1. Terenuri	52616057	0	0	52616057	0	0	0	0	52616057	52616057
2. Constructii	52267464	0	0	52267464	2914587	1548887	0	4463474	49352877	47803990
3. Instalatii tehnice si masini	10215893	32981	0	10248874	10134956	31870	0	10166826	80937	82048
4. Alte instalatii, utilaje si mobilier	66687	0	0	66687	48688	7900	0	56588	17999	10099
5. Avansuri si imobilizari corporale in curs	61331	316179	32981	344529	0	0	0	0	61331	344529
TOTAL	115227432	349160	32981	115543611	13098231	1588657	0	14686888	102129201	100856723
C. IMOBILIZARI FINANCIARE										
1. Actiuni deținute la entitățile afiliate	8982999	0	0	8982999	0	0	0	0	8982999	8982999
2. Alte titluri imobilizate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Imprum. acord. entit. pe baza de interese	28966415	0	0	28966415	0	0	0	0	28966415	28966415
4. Garantii furnizor	18633	0	0	18633	0	0	0	0	18633	18633
TOTAL	37968047	0	0	37968047	0	0	0	0	37968047	37968047
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	161476490	354479	32981	161797988	16953275	2743183	0	19696458	144523215	142101530

A. SITUATIA IMOBILIZARILOR NECORPORALE LA 31.12.2015 in valoare de 8.280.529 lei are urmatoarea structura:

Marca	Valoare la 31.12.2014	Cresteri 2015	Valoare la 31.12.2015	Amortizare la 31.12.2014	Amortizare pe an 2015	Amortizare la 31.12.2015	Valoare ramasa la 31.12.2015
Cocor Spa Hotel	5,901,478		5,901,478	2,671,632	856,686	3,528,318	2,373,160
Club Vision	484,115		484,115	215,048	65,851	280,899	203,216
Cocor Department Store	1,460,734		1,460,734	648,870	197,851	846,721	614,013
Galeria Designerilor Romani	207,255	0	207,255	92,065	28,819	120,884	86,371
TOTAL brevete ,marci, alte drepturi	8,053,582	0	8,053,582	3,627,615	1,149,207	4,776,822	3,276,760
Alte imob. necorporale prog. informatice	227,429	5319	232,748	227,429	5319	232,748	0
TOTAL IMOBILIZARI NECORPORALE	8,281,011	5,319	8,286,330	3,855,044	1,154,526	5,009,570	3,276,760

B. SITUATIA IMOBILIZARILOR CORPORALE LA 31.12.2015

"Terenuri si amenajari de terenuri" in valoare de 52 616 056,86 lei sunt :

Denumire teren	Suprafata mp.		Nr. inv.	Valoarea de inventar lei
Piata Foisorul de Foc nr.1	82.97	Cota indiviza	8011	298,890.00
Spl. Independentei nr 1 Mezanin	79.88	Cota indiviza		1,117,041.73
Spl.Independentei nr 1 Parter	33.7	Cota indiviza		471,260.72
Spl.Independentei nr 1 Subsol	24.45	Cota indiviza		341,908.74
Bd. Unirii nr.27,Mezanin	116.33	Cota indiviza		1,626,758.45
Bd. Unirii nr.27,Subsol	51.04	Cota indiviza		713,743.24
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 1	33.54	Cota indiviza		469,023.28
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 2	5.6	Cota indiviza		78,310.39
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 5	3.23	Cota indiviza		45,168.31
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 6	16.8	Cota indiviza		234,931.16
Mag. COCOR – Bd. I.C. Bratianu nr.29-33	3049	integral	8001	47,219,020.84
TOTAL:				52,616,056.86

"Constructii" in valoare de 52 267 464 lei sunt :

Nr. Crt.	Amplasare	Supraf. Mp	Valoare la 01.01.2015 (lei)	Intrari (lei)	Valoare la 31.12.2015 (lei)
1	Strl.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti		46,753,224	0	46,753,224
2	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, SUBSOL	389	732,270		732,270
3	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	247,79	506,794		506,794
4	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	31,56	84,543		84,543
7	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	25,39	49,213		49,213
8	BdUnirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	101,77	253,777		253,777
9	BdUnirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	888	1,674,166		1,674,166
10	Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	194	379,239		379,239
11	Splaiul Independentei nr.1 P.	257	484,074		484,074
12	Splaiul Independentei nr.2 M.	609	1,146,768		1,146,768
13	Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	79	203,396		203,396
Total		3476.8	52,267,464		52,267,464

In baza antecontractului de vanzare-cumparare nr. 3042/10.08.2012, incheiat cu partea afiliata Comturist SA, Societatea COCOR SA, in calitate de promitent vanzator, urma sa cedeze imobilul situat in Bucuresti, str. Piata Foisorul de Foc nr. 1, la valoarea de 299.000 EUR, operatiune scutita de TVA, conform art. 141 alin.(2), lit.f) din Codul Fiscal. In anul 2012, Comturist SA a achitat un avans in suma de 980.940 lei, echivalent a 216.628 EUR . In cursul anului 2014 partile de comun acord au hotarat sa anuleze antecontractul de vanzare cumparare iar S.C. COCOR S.A. a returnat catre S.C. COMTURIST S.A. parte din avansul primit. Pana la 31.12.2015 S.C.COCOR S.A. a returnat suma de 200 000 lei in 2014 si -400 000 in 2015, si a ramas in sold de returnat in perioada urmatoare 380 940 lei (Nota 17).

Instalatii tehnice, mijloace de transport, contul 213 in valoare de de 10 248 874 lei, cu urmatoarele categorii :

- Echipamente tehnologice in valoare de 9 695 315 lei ;
- Aparate instalatii de masura control si reglare – in valoare de 234 496 lei ;
- Mijloace de transport in valoare de 319 163 lei.

Mobilier, aparatura birotica, echipament protective contul 214 - in valoare de de 66 687 lei .

Imobilizari corporale in curs reprezentand amenajarea magazinului Mango din parterul cladirii Cocor in valoare de 344 529 lei la 31.12.2015.

C SITUATIA IMOBILIZARILOR FINANCIARE

Contul 261 "Titluri de participare detinute la societatile afiliate din grup", are un sold debitor de 8.982.998,98 lei si nu au avut modificari in

anul 2015.

Nr. crt.	Denumire firma	Nr. de actiuni	Val. nominala	Valoare de detinere	Obs.
1	COCOR TURISM S.A.	5.845.403	0,10	7.162.827,29	69,1078 % din capital
2	COMTURIST S.A.	118.127	2,50	1.820.171,69	69,8232 % din capital
TOTAL:				8.982.998,98	

NOTA 2. PROVIZOANE

In cursul anului 2015 societatea nu a inregistrat provizioane

Societatea are inregistrate provizioane in suma de 1.045.237 lei, in urmatoarea componenta:

Denumirea provizionului					LEI
	Sold 1 ianuarie 2015	Constituirii	Reluări	Sold la 31.12.2015	
	0	1	2	3	6=1+2-3
Provizioane pentru litigii		1.028.330			1.028.330
Provizioane pentru impozite		16.907			16.907
Total		1.045.237			1.045.237

Provizioanele pentru litigii (ct.1511) pentru amenzi ca urmare a operatiunilor pe piata de capital

Provizioanele pentru impozite (ct.1516) reprezinta impozit in cota de 16% din surplusul de reevaluare realizat (109.895 lei) pe masura ce activul este folosit de entitate pentru perioada pana la 01.05.2009.

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

Societatea a inregistrat in exercitiul financiar 2015 un profit brut de 1 225 030 lei. Deasemeni la 31.12.2015 societatea are inregistrat o pierdere neta reportata de 15 257 936 lei.

Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor ca profitul inregistrat in anul 2015 sa aiba ca destinatie acoperirea pierderilor reportate din anii precedenti .

Profitul obtinut in anul 2015 provine in principal din inchirierea activelor proprii .

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Societatea comerciala COCOR S.A, a inregistrat in cursul anului 2015 un profit din exploatare de 4 504 091 lei .

Analiza rezultatului din exploatare aferent anilor 2013 ,2014 si 2015 se prezinta astfel :

Nr. Crt.	Indicatorul	An 2013	An 2014	An 2015
0	1	4	5	6
1	Cifra de afaceri neta	12,577,981	13,077,578	12858795
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	10,839,411	9,099,520	7 484 694
4	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	1,738,570	3,978,058	5,374,101
5	Cheltuieli de desfacere	1,537,843	190,275	266839
6	Cheltuieli generale de administratie	2,485,091	711,566	690656
7	Alte venituri din exploatare	19,407,425	220,651	87485
8	Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)	17,123,061	3,296,868	4,504,091

NOTA 5. SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR :

A. Situatia creantelor la 31.12.2015 comparativ cu anul 2014 :

Creante	Sold 31.12.2013	Sold 31.12.2014	Sold 31.12.2015	Termen de lichiditate	
				sub 1 an	peste 1 an
A	1	2	3=4+5	4	5
Clienti	2,510,751	3,261,251	4,072,653	4,072,653	
Clienti incerti	1,075,933	1,114,651	1,042,708	0	1,042,708
Ajustari pentru deprecierea clientilor incerti	-1,075,933	-1,114,651	-1,042,708	0	-
Clienti facturi de intocmit	9,412,578	4,025,374	20,535	20,535	
Garantii furnizori scadente sub 1an				0	
Furnizori debitori	60,395	0	70,351	70,351	0
Subtotal	11,983,724	7,286,625	4,163,539	4,163,539	0
Ajustari pt.deprec.crea.deb.div.	0		-8,152	0	-8,152
Creante in legatura cu pers.	1,172	2,083	5,831	5,831	
Creante in legatura cu asig.soc..		0	19,671	19,671	
TVA neexigibila	97,423	22,544	7,221	7,221	
Debitori diversi	0		8,402	250	8,152
Subtotal (Rd. 06-F10 din Bilant)	12,082,319	7,311,252	4,196,512	4,196,512	0

B. Situatia datoriilor la 31.12.2014, comparativ cu anul 2013 :

Datorii	Soldul la sfarsitul anului			Termen de exigibilitate		
	2013	2014	2015	Sub 1 an	1 - 5 ani	peste 5 ani
0	1	2	3=4+5+6	4	5	6
Credite de la BCR Nota 13	62,976,612	55,813,562	52,031,750	52,031,750	0	
Dobanzi aferente creditelor	4,957,582	4,688,441	4,711,056	4,711,056	0	
Sume datorate instit. de credit	4,957,582	60,502,003	56,742,806	56,742,806	0	0
Furnizori	1,092,049	854,377	405,763	405,763	0	
Furnizori facturi nesusite	47,781	139,566	165,669	165,669		
Datorii comerciale	1,139,830	993,943	571,432	571,432	0	0
Clienti creditor ct.419	1,028,263	889,653	483,509	483,509	0	
Sume datorate entitatilor afiliate	4,190	4,190	0	0	0	
Creditori diversi	55,006	28,740	27,894	27,894	0	
TVA de plata	201,853	107,095	280,959	280,959	0	
Datorii cu salariile	24,619	16,797	13,356	13,356		
Datorii cu contributiile salariale	10,055	1,629	17,521	17,521	0	
Datorii cu impozitul pe salarii	8,318	6,586	6,933	6,933	0	
Impozit cladiri si terenuri	162,245	16,233	21,925	21,925		
Impozit pe profit	1,129,855	12,550	82,997	82,997		
Alte datorii	2,624,404	1,083,473	2,974	2,974	0	0
TOTAL rd.13,F10 bilant	8,721,816	62,579,419	58,252,306	58,252,306	0	0

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

OMFP nr 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate care se aplica de la 1 anuarie 2015, dată la care se abrogă OMFP nr 3055/2009 și OMFP 2239/2011.

In vederea stabilirii cerințelor de raportare contabilă Ordinul prevede următoarele categorii de entități: microentitățile, entitățile mici și entitățile mijlocii și mari. Microentitățile sunt entitățile care, la data bilanțului, nu depășesc limitele a cel puțin două dintre următoarele trei criterii:

1. a) totalul activelor: 350.000 euro;
2. b) cifra de afaceri netă: 700.000 euro;
3. c) numărul mediu de salariați în cursul exercițiului financiar: 10.

Potrivit Ordinului, microentitățile prezintă situații financiare anuale ce conțin un bilanț prescurtat, un cont prescurtat de profit și pierdere și note explicative cuprinzând un număr redus de informații (limitate la cele care trebuie prezentate obligatoriu, potrivit directivei).

Entitățile mici sunt entitățile care, la data bilanțului, nu se încadrează în categoria microentităților și care nu depășesc limitele a cel puțin două dintre următoarele trei criterii:

4. a) totalul activelor: 4.000.000 euro;
5. b) cifra de afaceri netă: 8.000.000 euro;
6. c) numărul mediu de salariați în cursul exercițiului financiar: 50.

Pentru entitățile mici s-a prevăzut obligația întocmirii unui bilanț prescurtat, a unui cont de profit și pierdere prescurtat, iar notele explicative întocmite de acestea sunt mai puțin detaliate față de cele prevăzute pentru entitățile mijlocii și mari. Totodată, ca urmare a creșterii criteriilor de mărime față de cele prevăzute în prezent de Ordinul ministrului finanțelor publice nr. nr 3055/2009 (totalul activelor: de la 3.650.000 euro la 4.000.000 euro, iar cifra de afaceri netă: de la 7.300.000 euro la 8.000.000 euro), unele entități care întocmeau situații financiare cu cinci componente urmează să întocmească situații financiare cu trei componente (opțional entitățile mici pot întocmi situația fluxurilor de trezorerie și/sau situația modificărilor capitalului propriu). Legiuitorul a ales să nu diferențieze cerințele de raportare între entitățile mijlocii și cele mari. Categoria entităților mijlocii și mari include entitățile care, la data bilanțului, depășesc limitele a cel puțin două dintre următoarele trei criterii:

4. a) totalul activelor: 4.000.000 euro;
5. b) cifra de afaceri netă: 8.000.000 euro;
6. c) numărul mediu de salariați în cursul exercițiului financiar: 50.

- bilanțul contabil,
- contul de profit și pierdere,
- situația modificărilor capitalului propriu,
- situația fluxurilor de trezorerie,
- notele explicative.

S.C. COCOR S.A. se încadrează în grupa entităților mici (total active > 4 000 000 eur, cifra de afaceri < 8 000 000eur și nr.de personal <50).

Aceste situații au fost întocmite pe baza înregistrărilor contabile efectuate în conformitate cu Reglementările contabile conforme cu directivele europene 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 exercițiului;

- Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de pasiv;
- Principiul intangibilității;
- Principiul necompensării;
- Principiul prevalenței economicului asupra juridicului;
- Principiul pragului de semnificație.

Inregistrările contabile care stau la baza întocmirii situațiilor financiare sunt exprimate în moneda națională (LEI) și au la baza principiul costului istoric.

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 înregistrat profit brut în valoare de 1 225 030 lei în cursul exercitiului financiar încheiat la 31.12.2015 iar pierderea din anii precedenți este de 15 257 936 lei .

Având în vedere informațiile prezentate în Notele explicative 6 Titlul "Managementul riscului financiar", în 2015 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 B.C.R. Sector 3 .

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:

- a) costul activului poate fi evaluat în mod credibil;
- b) 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, marcele 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.

În cursul anului 2011 societatea a capitalizat suma de 541.429 lei în următoarele mărci : COCOR SPA HOTEL; COCOR CLUB VISION; COCOR DEPARTMENT STORE și Galeria Designerilor Romani. În luna octombrie a fost recunoscută valoarea capitalizată în imobilizările necorporale și s-a aprobat amortizarea acestora într-o perioadă de 8 ani. Valoarea totală capitalizată de 8.053.582 lei, are următoarea structură: marca "Cocor Spa Hotel" 5.901.478 lei; marca "Club Vision" 484.115 lei; marca "Cocor Department Store" 1.460.734 lei și marca "Galeria Designerilor Romani" 207.255 lei.

6.5. Imobilizările corporale

Imobilizările corporale reprezintă active care:

- a) 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; și
- b) sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

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

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

In cadrul imobilizarilor corporale sunt evidentiata in mod distinct imobilizarile corporale in curs de executie.

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

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

Entitatea amortizeaza imobilizarile corporale utilizand regimul de amortizare liniara.

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

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

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

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

Entitatea procedeaza la **reevaluarea imobilizarilor corporale**, grupa terenuri si cladiri, existente la sfarsitul exercitiului financiar, cu reflectarea in contabilitate a rezultatului acesteia, periodic (la un interval de 3 ani).

Cresterea de valoare rezultata este inregistrata ca surplus de reevaluare, componenta a capitalurilor proprii.

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

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

Societatea a efectuat reevaluari in baza H.G. 534/1994 la septembrie 2005, in baza H.G. 1553/2003 la 31.12.2003, la 31.12.2005 pentru toate imobilizarile corporale detinute si la 31.12.2008, 31.12.2011 si 31.12.2013 pentru grupa terenuri si cladiri.

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

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

6.7. Imobilizari financiare

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

In conturile de creante reprezentand imprumuturi acordate se inregistreaza sumele acordate terților 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 terți.

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

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

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

6.8. Costurile indatorarii

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

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

6.9. Contractele de leasing

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

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

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

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

In 2015 societatea nu a avut contracte in leasing.

6.10. Stocuri

Stocurile sunt active circulante :

- a) detinute pentru a fi vandute pe parcursul desfasurarii normale a activitatii ;
- b) in curs de productie in vederea vanzarii in procesul desfasurarii normale a activitatii; sau

- c) sub forma de 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.

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

6.11. Creantele comerciale

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

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

6.12. Investitii pe termen scurt

Titlurile pe termen scurt (actiuni si alte investitii financiare) admise la tranzactionare pe o piata reglementata se evalueaza la valoarea de cotație din ultima zi de tranzactionare, iar cele netranzactionate la costul istoric mai puțin 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. Actiunile 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:

Denumire valuta	Cursul B.N.R. in RON la data de :		
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
1 Euro	4.4847	4.4821	4.5245
1 dolar SUA	3.2551	3.6868	4.1477

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.

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

6.18. Provizioane

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

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incerta.

Un provizion este recunoscut numai in momentul in care:

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

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

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

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

Provizioanele pentru impozite se revizuiesc la sfarsitul anului.

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

6.19. Evenimente ulterioare datei bilantului

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

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

6.20. Relatiile cu entitatile afiliate

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

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

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

6.21. Beneficiile angajatilor

Beneficii pe termen scurt:

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

Beneficii post-angajare:

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

6.22. Rezultatul de actiune

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

Pentru anul 2015 rezultatul brut pe actiune a fost de 1 225 030 / 301 691 = 4.06 lei/actiune.

6.23. Managementul riscului financiar

(i) 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 2011, Societatea si-a asigurat lichiditatea din surse proprii generate de activitatea curenta. Societatea are angajat un pachet de credite in valoare totala de 22.136.430 EUR pe care l-a garantat cu un mix de creante - ipoteca pe magazinul COCOR , cesiunea incasarilor din proiect. Valoarea initiala contractata cu banca finantatoare de 22.136.430 EUR a fost redusa cu 1.042.963,33 euro la solicitarea Societatii ca urmare a diminuarii valorii proiectului de la 25.849.000 EUR la 24.500.000 EUR. Pana la 31 decembrie 2015 s-au rambursat 11 958 767,69 soldul creditului la aceeasi data fiind de 11 500 000 eur (Nota 13).. In luna iul.I 2013 creditul a fost restructurat pe o perioada de 2 ani pana in iul.2015 societatea achitand in exercitiul financiar 2015 toate ratele scadele pana la data de 31.07.2015 .

(ii) 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.

(iii) 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 31.12.2015 calculat ca raport intre capitalul imprumutat si capitalul propriu a fost de 65 % . (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 2015.

(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. Pentru incadrarea in tendinta actuala a mediului imobiliar, societatea a inceput din 2008 lucrarile de consolidare, extindere si modernizare ale magazinului Cocor. Lucrarile au fost finalizate in martie 2010. Magazinul „Cocor” a fost redeschis dupa modernizare si extindere in octombrie 2010, in plina criza financiara determinand confruntarea Societatii cu o mare problema de lichiditate.

NOTA 7. ACTIUNI SI OBLIGATIUNI**a) Actiuni**

La data de 31.12.2015, capitalul social subscris si varsat al SC COCOR SA este de 12.067.640 lei, echivalent a 2 667 176,48 eur la cursul din 31.12.2015.

Capitalul social este 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 31.12.2015 este:

Denumire actionari	Nr. actiuni detinute buc.	Valoare nominala LEI	% de detinere in cap.soc.
SIF MUNTENIA	30,206	1,208,240	10012%
SIF TRANSILVANIA	30,911	1,236,440	10246%
URSAN LIVIU	44,747	1,789,880	14832%
STOICA DANIEL	44,221	1,768,840	14658%
BROADHURST INVESTMENTS	40,188	1,607,520	13321%
ALTI ACTIONARI PERS FIZICE	66,870	2,674,800	22165%
ALTI ACTIONARI PERS JURIDICE	44,548	1,781,920	14766%
TOTAL	301,691	12,067,640	100%

b) Obligatiuni

De la infiintare si pana la data de 31.12.2015, Societatea nu a emis obligatiuni.

NOTA 8. INFORMATII PRIVIND SALARIATI, ADMINISTRATORII SI DIRECTORII

Salariati	Exercitiul financiar 31.12.2014	Exercitiul financiar 31.12.2015
Numarul mediu de salariati pe categorii:		
- conducere	4	4
- personal administrativ	16	15
Total	20	19
Salarii brute aferente exercitiului	612198	570883
Cheltuieli cu tichetele de masa	36468	35281
Subtotal cheltuieli salariale	651669	606164
Cheltuieli cu asigurarile sociale	167656	135773
Total cheltuieli cu personalul	819325	741937

In perioada 01.01.2015 - 31.12.2015 componenta consiliului de administratie a fost urmatoarea :

- SC Popescu Management SRL prin reprezentant dl Popescu Florea
- SC Quality Concept Management SRL prin reprezentant dl. Pricopie Cristian – membru comitet audit
- SC Turnover ABC SRL prin reprezentant dl. Besliu Aurel
- SC Imobili Network Development SRL prin reprezentant dna Pavel Daniela
- Mema Marioara – membru comitet de audit

Presedintele consiliului de administratie al societatii este S.C. Popescu Management S.R.L. prin reprezentant permanent pe dl. Popescu Florea si vicepresedintele consiliului de administratie al societatii este S.C. Turnover ABC S.R.L. prin reprezentant permanent pe dl. Besliu Aurel.

Indemnizatiile nete lunare ale Consiliului de Administratie pentru anul 2015 au fost in suma de 235 lei.

Suplimentar, membrii Comitetului de Directie au primit o indemnizatie neta lunara astfel :

presedinte - suma de 6000 eur net/luna

vicepresedinte - suma de 3000 eur net/luna

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

In anul 2015 cheltuielile cu administratorii societatii au fost urmatoarele :

Societatea de administrare	Cod fiscal	Nume prenume administrator	Cheltuiala pe anul 2015 lei
TURNOVER ABC SRL	RO6640017	Besliu Aurel	162247
POPESCU MANAGEMENT SRL	RO26443753	Popescu Florea	480429
QUALITY CONCEPT MANAGEMENT SRL	RO26806298	Pricopie Cristian	16015
Imobili Network Development SRL	RO19005777	Pavel Daniela	2820
		Mema Marioara	17196
		Total	678707

NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICI - FINANCIARI

Nr.crt.	Denumire indicator	Formula de calcul al indicatorului	31.12.13	31.12.2014	31.12.2015
1	Lichiditate				
	Lichiditate curenta	Active curente / Datorii curente	0.23	0.14	0.13
	Lichiditatea imediata – testul acid	(Active curente-Stocuri) / Datorii curente	0.23	0.14	0.13
2	Indicatori de risc				
	Gradul de indatorare (%)	Capital imprumutat / Capital angajat * 100	78.76	41.00	64.99
	Rata de acoperire a dobanzilor	Profit inaintea platii dob.si imp.pe profit / Cheltuieli cu dobanda	4.43373	0.97	2.17
3	Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)				
	Viteza de rotatie a stocurilor	Costul vanzarilor / Stocul mediu	N/A	N/A	N/A
	Numar de zile de stocare (zile)	Stocul mediu / Costul vanzarilor *365	N/A	N/A	N/A
	Viteza de rotatie a debitelor clienti (zile)	Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365	111	122.33	145.38
	Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori / Achizitii de bunuri si servicii*365	80	44.02	33.58
	Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0.09	0.09	0.09
	Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total activ	0.08	0.15	0.14
4	Indicatori de profitabilitate				
	Rentabilitatea capitalului angajat	Profitul inaintea platii dob.si imp.pe profit / Capital	0.17	0.04	0.03
	Marja bruta din vanzari (%)	Profitul brut din vanzari / Cifra de afaceri *100	113.78	25.00	17.68

N/A -Calculul acestui indicator nu are sens.

NOTA 10. INFORMATII SUPLIMENTARE**Informatii cu privire la prezentarea societatii**

Societatea COCOR SA este persoana juridica romana infiintata prin HG 1040/1990 in conformitate cu prevederile Legii 15/1990, inmatriculata la Registrul Comertului cu nr J40/8281/1991, avand cod unic de inregistrare RO 327763.

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 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 să ajungă la o capitalizare bursieră de 700-800 milioane dolari după ce aproximativ 300-350 firme de pe Rasdaq s-au mutat pe sistemul alternativ de 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 2015 societatea a inregistrat o cifra de afaceri de **12 858 795 lei** provenind din:

Denumire indicator	Exercitiul financiar		
	2013	2014	2015
Venituri din chirii	8,386,180	7,743,249	7,650,438
Venituri din parcare utilitati si alte servicii	2,126,399	2,063,928	2,096,167
Venituri din vanzarea marfurilor	64,404	162,900	7,078
Venituri din reclama	2,000,998	3,107,501	3,105,112
Cifra de afaceri	12,577,981	13,077,578	12,858,795

Informatii cu privire la calculul impozitului pe profit**IMPOZIT PE PROFIT 2015**

Denumire indicator	Valoare lei
1. Profitul / Pierdere brut(a)	1,225,030
Elemente similare veniturilor	213,484
Elemente similare cheltuielilor	74,583
Venituri neimpozabile,	71,942
Amortizarea fiscala	2,743,184
2 TOTAL deduceri	2,676,225
3 Cheltuleli nedeductibile :	2,843,333
-Amortizarea contabila	2,743,184
Amenzi si penalitati catre stat	0
Sponsorizare (deduct.<2 la mie c.af.si 20%imp.pr.)	44,612
Chelt.protocol >2%din profit+ch.protocol	32,961
TVA protocol neadmis	0
Ch.transport 50%	21,006
Pierderi din creante nedeductibile	0
Chelt.cu 50% amort.mijl.transport	1,570
4. Profit impozabil (1-2+3)	1,392,138
5. Pierdere fiscala din anii precedenti	0
6. Impozitpe profit 16% (0.16x 4)	222,742
7. Sponsorizari in limita legala(3 la mie din c.af,20%imp.pr.)	25,718
8. Impozit pe profit curent (6-7)	197,024
9. Achitat in 2015	114,027
10. Rest de achitat (8-9)	82,997

REZERVE DIN REEVALUARE 2015						
Denumire Mijloc Fix	Dif.din reev.la 01.01.2014 lei	Amort. nedeductibila lei		Durata ram. la 31.12.15 luni	Dif.din reev.la 01.01.2015 lei	Dif.din reev.la 31.12.2015 lei
		lunara	total an			
Terenuri	52371423	0.00	0.00	0	52371423	52371423
CLAD.MAG.'COCOR'	0	0.00	0.00	432	0	0
CLADIRE B.I.R.-B-dul Unirii nr. 27 subsol	814491	2,025.07	24,300.85	378	790190	765889
CLADIRE B.I.R.-B-dul Unirii nr. 27 parter lot 1	602397	1,366.58	16,399.01	195	585998	569599
CLADIRE B.I.R.-B-dul Unirii nr. 27 parter lot 2	127188	228.07	2,736.81	195	124452	121715
CLADIRE B.I.R.-B-dul Unirii nr. 27 parter lot 5	54579	132.18	1,586.11	195	52993	51407
CLADIRE B.I.R.-B-dul Unirii nr. 27 parter lot 6	382509	684.41	8,212.94	195	354296	346083
CLADIRE B.I.R.-B-dul Unirii nr. 27 mezanin	1622115	4,622.78	55,473.40	195	1586642	1511168
CLADIRE B.I.R.-Spl.Independentei nr.1 subsol	420244	1,009.93	12,119.19	195	408125	396006
CLADIRE B.I.R.-Spl.Independentei nr.1 parter	538395	1,337.90	16,054.80	195	522341	506286
CLADIRE B.I.R.-Spl.Independentei nr.1 mez.	1275490	3,170.35	38,044.26	195	1237445	1199401
CLAD.'FOISORUL DE FOC'	186241	3,213.11	38,557.32	195	147684	109127
INSTALATII SI MIJ.DE TRANSPORT	631529				631529	631529
ALTE ACTIVE CORPORALE	6960				6960	6960
Total cont. 105 :	59013562	17790.39121	213484.89	2565	58800077	58586592

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 2015 venituri sau cheltuieli extraordinare.

Contracte de leasing

Detalii privind contractele de leasing financiar sunt prezentate in Nota explicativa 12.

Onorariile platite auditorilor

Auditarea situatiilor financiare individuale la 31.12.2015 a fost asigurata de catre S.C. MID CONSULTING S.R.L. cu sediul in BUCURESTI, Str. Vasile Lucaci nr. 10, sect.3, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/29583/1992 avand cod de inregistrare fiscala RO3146427, membru activ al Camerei Auditorilor Financiar din Romania .

Onorariul pentru serviciul de audit statutar al situatiilor financiare individuale al exercitiului financiar sunt de 250 eur / luna la care se adauga TVA.

NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

In vederea prezentarii situatiei fluxurilor de numerar, numerarul si echivalentele de numerar cuprind urmatoarele elemente:

Disponibilitati banesti	Casa si conturile la banci		
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
CASA	19,307	11,642	22122
BANCI din care in :	1,308,319	854,331	3077586
conturi in LEI	1,048,738	580,213	3019838
conturi in VALUTA	259,581	274,118	57748

NOTA 12. CONTRACTE DE LEASING FINANCIAR

In anul 2015 nu s-au derulat contracte de leasing financiar.

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

In exercitiile financiare 2011 - 2013, Societatea a derulat un pachet de credite pe termen lung obtinut de la BCR Sucursala Unirea, in structura si urmatoarele caracteristici:

- scopul creditului: finantarea proiectului «Consolidare, amenajare, reorganizare functionala si extinderea magazinului Cocor»;
- valoare credit: 19.000.000 EUR; in 10.2009 redimensionat la 18.007.500 EUR;
- valoare trasa pana la 31.12.2010: 17.957.036,95 EUR;
- perioada de gratie: 2 ani; prin AA/17.12.2010 se prelungeste pana in decembrie 2010;
- nr rate de rambursare initiale: 120 luni (20.10.2010-19.09.2020);
- restructurare prin AA/17.12.2010 pentru valoarea principalului la data restructurarii de 17.657.753 EUR: rambursare in 118 rate lunare (20.12.2010-19.09.2010) din care: trei rate de 50.000 EUR, o rata de 448.567,88 EUR si 114 rate a cate 149.641,97 EUR;
- restructurare prin AA/30.06.2011 pentru valoarea principalului la data restructurarii, reactivarea creditului restant in suma de 897.493,79 EUR si dobanda restanta aferenta lunilor mai si iunie 2011 in suma de 91.986,18 EUR, rezultand un credit total de 17.599.739,19 EUR; rambursare in 111 rate lunare (20.07.2011 – 20.09.2020) din care: trei rate de 25.000 EUR si 108 rate de 162.266,10 EUR
- restructurare prin AA/23.12.2011 pentru valoarea principalului la data restructurarii, reactivarea ratelor de credit restante in suma de 324.638,64 EUR si anulara dobanzilor penalizatoare pana la data AA, rezultand un credit total de 17.368.167,60 EUR; rambursare in 104 rate lunare (21.02.2012 – 21.09.2020) din care o rata de 649.277,28 EUR si 103 rate de 162.319,32 EUR.
- scadenta ratei: in intervalul 20 – 22 ale lunii;
- dobanda: EURIBOR 6M+3,75% ; din octombrie 2009 EURIBOR 6M + 4,25%;
- plata dobanzii: la termenele de plata a ratei de credit ;

Cheltuieli aditionale contractului de credit sunt: comision de gestiune 0,8% flat la acordarea creditului platibil in 4 transe trimestriale; comision de neutilizare 1% pe an; dobanda majorata: pentru neplata la scadenta a creditului : + 3,00%; comision de analiza a dosarului 150 RON.

Creditul a fost restructurat prin Contract de credit 235/28.06.2013.

Valoarea ramasa din credit la 31.12.2015 : este de 12 541 232,31 eur din care

- credit de investitii 11 500 000,00 eur ;
- dobanda inregistrata cu termen de plata pana la 31.07.2015 este de 1 041 229,31 EUR.

Situatia contractelor de credit la 31.12.2015

Contract	Sold 31.12.2014		Sold 31.12.2015		Cu termen mai mic de un an		Cu termen mai mare de un an	
	EUR	LEI	EUR	LEI	EUR	LEI	EUR	LEI
235/28.06.2013 .credit	12,452,547	55,813,562	11,500,000	52,031,750	11,500,000	52,031,750	0	0
235/28.06.2013 dobanda	1,309,061	5,867,344	1,041,229	4,711,056	1,041,229	4,711,056	0	0
TOTAL	13.761,608	61,680,906	12,541,229	56,742,806	12,541,229	56,742,806	0	0

Contractul de credit a expirat la data de 31.07.2015 si s-a convenit cu B.C.R. la data 04.02.2016 o prelungire a acestuia. .

Garantiile ale contractului de credit :

Contract de credit	Garantii
Credit Contract 235/28.06.2013	<ul style="list-style-type: none"> • 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 ;
	<ul style="list-style-type: none"> • 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;
	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca mobiliara asupra fatadei media si altor mijloace fixe
	<ul style="list-style-type: none"> • Cesiunea de creanta cu titlu de garantie asupra incasarilor rezultate din contractele prezente si viitoare incheiate de Cocor cu beneficiarii sai.
	<ul style="list-style-type: none"> • Cesionarea tuturor drepturilor si incasarilor ce rezulta din politele de asigurare impotriva tuturor riscurilor incheiate pentru imobilele aduse in garantie;
	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca mobiliara asupra creantelor prezente si viitoare, inclusiv veniturile curente si viitoare din inchirierea sau vanzarea tuturor activelor imobiliare si

NOTA 14. CONTRACT DE CREDIT DE LA INSTITUTIE FINANCIAR NEBANCARA

In 2015 Societatea nu a derulat operatiuni cu instituti nebancare.

NOTA 15. SITUATIA REZERVELOR DIN REEVALUARE

Evolutia rezervelor din reevaluare in cursul anului 2015 se prezinta astfel:

Rezerve din reevaluare	Sold la 31.12.2012	Cresteri in anul 2013	Diminuari in 2013	Sold la 31.12.2013	Diminuari in anul 2014	Diminuari in 2015	Sold la 31.12.2015
1.Rezerve din reevaluarea terenurilor	52729639	0	358216	52,371,423	0	0	52,371,423
2.Rezerve din reevaluarea cladirilor	7790481	6272	1793103	6,003,650	213485	213485	5,576,680
3.Rezerve din reevaluarea echipamentelor	631529		0	631,529	0	0	631,529
4.Rezerve din reevaluarea mobilierului	6960		0	6,960	0	0	6,960
TOTAL	61158609	6272	2151319	59,013,562	213485	213485	58,586,592

NOTA 16. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT

Societatea detinea, la 31.12.2015 actiuni cotate tranzactionate pe o piata reglementata din Romania, in suma de 68 141.84 lei, evaluate conform principiilor si metodelor contabile Investitii pe termen scurt au o crestere de 311.13 lei astfel:

Denumire societate	Simbol	Nr actiuni detinute la 31.12.2012	Valoarea de piata la 31.12.2013	Depreciere / Crestere 31.12.2013	Valoarea de piata la 31.12.2014	Depreciere / Crestere 31.12.2014	Pret lei/act. 31.12.2015	Valoarea de piata la 31.12.2015	Depreciere / Crestere 31.12.2015
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Unirea	SCDM	380.00	22,800	3,781	19,475.00	-3,325.00	51.18	19448.4	-26.60
Bucur Obor	BUCU	201.00	1,025	-382	852.24	-172.76	4.37	878.37	26.13
Semrom Oltenia	SEOL	159,382.00	68,534	43,034	47,814.60	-20,719.40	0.30	47814.6	0.00
Total		159,963.00	92,359	-39,106	68,141.84	-24,217.16		68,141.37	-0.47

NOTA 17. RELATII COMERCIALE CU PARTI AFLIATE

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/ Datorii	Natura tranzactiei	Sold la 31.12.2014	Volumul tranzact. Desfasura. In 2015	Sold la 31.12.2015
1	COCOR TURISM SA	CREANTA	Contract de imprumut	2694830	0	2694830
		CREANTA	Participare la majorare capital social neinregistrata la Registrul Comertului	25834653	0	25834653
		CREANTA	Inchiriere spatiu, compensare	28269.69	50118.46	13829.73
		DATORIE	Cumparari diverse	747	48934.58	747.18
		CREANTA	Dobanda	436932	0	436932
		DATORIE	Servicii hoteliere	0		
2	COMTURIST SA	CREANTA	Inchiriere spatiu + utilitati	83943	42465	126408
		CREANTA	Publicitate fatada media	0		
		CREANTA	Vanzari marfa	0		
		DATORIE	Incasari si plati in baza contractului de cesiune creanta*:	4190	4190	0
			- incasari	0		
			- plati	0		
		DATORIE	Garantie contract inchiriere magazin	12659	0	12659
		CREANTA	Garantie contract inchiriere depozit	5600	0	5600
		DATORIE	Avans antecontract vanzare/cumparare imobil piata Foisorul de foc nr.1	780940	400000	380940
		DATORIE	Materiale constructie, marfa			
		DATORIE	Chirie inchiriere spatiu	10076.80	-2171.80	7905

NOTA 18. CONTINGENTE**a) Actiuni in instanta**

Societatea are un numar de 22 litigii - actiuni in instanta rezultate in cursul normal al desfasurarii activitatii. Administratorul societatii considera, pe baza consultarilor avute cu avocatii sai, ca aceste actiuni nu vor avea efect advers semnificativ asupra rezultatelor economice si a pozitiei financiare a Societatii. Pentru actiunile in instanta cu efect in rezultatul exercitiului s-au constituit provizioane (Nota 2)

b) Impozitarea

Sistemul de impozitare din Romania este intr-o faza de consolidare si armonizare cu legislatia europeana. Totusi, inca exista interpretari diferite ale legislatiei fiscale. In anumite situatii, autoritatile fiscale pot trata in mod diferit anumite aspecte, procedand la calcularea unor impozite si taxe suplimentare si a dobanzilor si penalitatilor de intarziere. In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificare fiscala timp de 5 ani. Administratorul societatii considera ca obligatiile fiscale incluse in aceste situatii financiare sunt adecvate.

c) Contingente legate de mediu

Reglementarile privind mediul inconjurator sunt in dezvoltare in Romania, iar Societatea nu a inregistrat nici un fel de obligatii la 31.12.2015 pentru nici un fel de costuri anticipate, inclusiv onorarii juridice si de consultanta, studii ale locului, designul si implementarea unor planuri de remediere, privind elementele de mediu inconjurator. Administratorul Societatii nu considera cheltuielile asociate cu eventualele probleme de mediu ca fiind semnificative.

d) Pretul de transfer

Legislatia fiscala din Romania contine reguli privind pretul de transfer intre persoane afiliate inca din anul 2000. Cadrul legislativ curent defineste principiul «valorii de piata» pentru tranzactiile intre persoane afiliate, precum si metodele de stabilire a preturilor de transfer. Ca urmare, este de asteptat ca autoritatile fiscale sa initieze verificari amanuntite ale preturilor de transfer, pentru a se asigura ca rezultatul fiscal si/sau valoarea in vama a bunurilor importate nu sunt distorsionate de efectul preturilor practicate in relatiile cu persoane afiliate. Compania considera ca nu vor rezulta efecte negative ca urmare a unor astfel de verificari.

ADMINISTRATOR,
Popescu Management SRL
prin dl. Popescu Florea



INTOCMIT,
Smocot Constantin