

**Situatia modificarilor capitalurilor proprii Lei**

Indicator	Capital social lei	Rezerve din reevaluare lei	Rezerve legale lei	Rez. din surplus din reev. Lei	Alte rezerve lei	Rezultate reportate lei	Rezultat curent lei	Total capitaluri lei
0	1	2	3		4	5	6	7
<b>Sold la 01.01. 2018</b>	12,067,640	58,241,232	2,413,528	10,935,477	19,570,737	-12,155,314	6,637,255	97,710,555
Inregistrat rezultat reportat						6,637,255	-6,637,255	0
Corectii pe seama rezult. reportat						0		0
Crestere( -)Diminuare in cursul anului		0		0				0
Rezultatul curent						0	2,575,366	2,575,366
<b>Sold la 31.12. 2018</b>	12,067,640	58,241,232	2,413,528	10,935,477	19,570,737	-5,518,059	2,575,366	100,285,921

**Situatia fluxurilor de trezorerie 2018**

Lei

ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	2017	2018
Profit brut	8,009,190	2995340
Eliminarea ven/chelt. Nemonetare		
Amortizari + deprecieri imob. / reevaluari/corectii	2,456,132	2303425
Eliminarea ven/chelt care apartin activ.de investitii sau finantare		
Venituri din dobanzi	-57	-13746
Cheltuieli cu dobanzile	1,689,063	1039529
Cheltuieli cu imobiliarile cedate	726,869	0
Eliminarea efectelor contabilitatii de angajamente		
Variatia creantelor	-45,460	-1695286
Variatia stocurilor	-7,951	11218
Variatia datoriilor comerciale	-17,001	567027
Impozit pe profit	-1371935	-389612
<b>Flux de trezorerie din exploatare</b>	11438850	4817895
ACTIVITATEA DE INVESTITII	2017	2018
Achizitii de imobilizari necorporale	-4,362	-1277
Achizitii de imobilizari corporale	-38,826	0
Incasari din cedarea imobiliarilor corporale	57	0
Dobanzi incasate	0	0
<b>Flux de trezorerie din activitatea de investitii</b>	-43131	-1277
ACTIVITATEA DE FINANTARE	2017	2018
Variatia datoriilor financiare	-11,613,505	-3111305
Dobanzi platite	-1,689,063	-1039529
<b>Flux de numerar din activitatea de finantare</b>	-13,302,568	-4150834
<b>Total flux de numerar</b>	-1,906,849	665784
Numerar la inceputul perioadei	2,681,318	774469
Numerar la sfarsitul perioadei	774,469	1440253

**NOTA 1 ACTIVE IMOBILIZATE**

Elemente de active	Valoarea bruta				Ajustari de valoare				Total sold bilantier la :	
	Sold la 01.01.2018	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2018	Sold la 01.01.2018	Deprec. Inregistr. in cursul anului	Reduc. sau reluari	Sold la 31.12.2018	01.01.2018	31.12.2018
	1	2	3	4= 1+ 2 -3	5	6	7	8=5+ 6 -7	9= 1 - 5	10= 4 - 8
<b>A.IMOBILIZARI NECORPORALE</b>										
1. Cheltuieli de constituire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Concesiuni, brevete, licente	8057481	0	0	8057481	7125784	756709	0	7882493	931697	174988
3. Alte imob. necorp. – prog. informatice	233640	1277	0	234917	236483	0	1566	234917	-2843	0
<b>TOTAL IMOB. NECORPOR.</b>	<b>8291121</b>	<b>1277</b>	<b>0</b>	<b>8292398</b>	<b>7362267</b>	<b>756709</b>	<b>1566</b>	<b>8117410</b>	<b>928854</b>	<b>174988</b>
<b>B. IMOBILIZARI CORPORALE</b>										
1. Terenuri	52449368	0	0	52449368	0	0	0	0	52449368	52449368
2. Constructii	52096174	0	0	52096174	7512755	1750872	66	9263561	44583419	42832613
3. Instalatii tehnice si masini	10210050	0	73837	10136213	10168263	241376	503307	9906332	41787	229881
4. Alte instalatii, utilaje si mobilier	64848	0	0	64848	62859	1139	1839	62159	1989	2689
5. Av.si imobilizari corporale in curs	109813	0	0	109813	0	0	0	0	109813	109813
<b>TOTAL IMOB. CORPORALE</b>	<b>114930253</b>	<b>0</b>	<b>73837</b>	<b>114856416</b>	<b>17743877</b>	<b>1993387</b>	<b>505212</b>	<b>19232052</b>	<b>97186376</b>	<b>95624364</b>
<b>C. IMOBILIZARI FINANCIARE</b>										
1. Actiuni detinute la entitatile 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	2	10459	8176	0	0	0	0	18633	8176
<b>TOTAL IMOB. FINANCIARE</b>	<b>37968047</b>	<b>2</b>	<b>10459</b>	<b>37957590</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37968047</b>	<b>37957590</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL</b>	<b>161189421</b>	<b>1279</b>	<b>84296</b>	<b>161106404</b>	<b>25106144</b>	<b>2750096</b>	<b>506778</b>	<b>27349462</b>	<b>136083277</b>	<b>133756942</b>

**A. SITUATIA IMOBILIZARILOR NECORPORALE** in valoare de 174 988 lei are urmatoarea structura:

Marca	Valoare ramasa la 01.01.2018	Cresteri 2018	Amortizare in anul 2018	Valoare ramasa la 31.12.2018
Cocor Spa Hotel	559,700	0	559,700	0
Club Vision	82,188	0	50,514	31,674
Cocor Department Store	248,829	0	117,612	131,217
Galeria Designerilor Romani	34,557	0	22,460	12,097
<b>TOTAL brevete ,marci, alte drepturi</b>	<b>925,274</b>	<b>0</b>	<b>750,286</b>	<b>174,988</b>
Alte imob. necorporale prog. informatice	3,580	1,278	4,858	0
<b>TOTAL IMOBILIZARI NECORPORALE</b>	<b>928,854</b>	<b>1,278</b>	<b>755,144</b>	<b>174,988</b>

In cursul anului 2011, societatea a capitalizat suma de 541.429 lei in urmatoarele marci : COCOR SPA HOTEL; CLUB VISION; COCOR DEPARTMENT STORE si Galeria Designerilor Romani. In luna octombrie a fost recunoscuta valoarea capitalizata in imobiliarile necorporale si s-a aprobat amortizarea acestora intr-o perioada de 8 ani. Valoarea totala capitalizata de 8.053.582 lei, are urmatoarea structura: marca "Cocor Spa Hotel" 5.901.478 lei; marca "Club Vision" 484.115 lei; marca "Cocor Department Store" 1.460.734 lei si marca "Galeria Designerilor Romani" 207.255 lei.

#### B. SITUATIA IMOBILIZARILOR CORPORALE :

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

Denumire teren	Suprafata mp.		Nr. inv.	Valoare de inventar lei	
				01.01.2018	31.12.2018
Piata Foisorul de Foc nr.1	82.97	Cota indiviza	8011	298,890	298,890
Spl. Independentei nr 1 Mezanin	79.88	Cota indiviza		1,117,042	1,117,042
Spl.Independentei nr 1 Bl.16,Parter,Lot 2	33.7	Cota indiviza		304,572	304,572
Spl.Independentei nr 1 Subsol	24.45	Cota indiviza		341,909	341,909
Bd. Unirii nr.27,Mezanin	116.33	Cota indiviza		1,626,758	1,626,758
Bd. Unirii nr.27,Subsol	51.04	Cota indiviza		713,743	713,743
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 1	33.54	Cota indiviza		469,023	469,023
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 2	5.6	Cota indiviza		78,310	78,310
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 5	3.23	Cota indiviza		45,168	45,168
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 6	16.8	Cota indiviza		234,931	234,931
Bd. I.C. Bratianu nr.29-33	3049	integral	8001	47,219,022	47,219,022
<b>TOTAL:</b>				<b>52,449,368</b>	<b>52,449,368</b>

**-Constructiile in valoare neta de 42 832 613 lei sunt :**

Denumire constructiei	Durata nr.Luni		Valoare la 01.01.2018 lei	Valoare la 31.12.2018 lei	Amortiz. cumulata la 01.01.2018	Amortiz. In cursul anului 2018	Amortiz. Cumulat	Valoare neta la 01.01.2018 lei
	de amori.	ramasa						
A	1	2	3	4	5	6	7	8
COMPL.COMER.COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	457	397	46,753,225	46,753,225	5,872,686	1,571,304	7,443,990	39,309,235
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	220	160	1,674,166	1,674,166	474,944	56,200	531,144	1,143,022
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	220	160	506,794	506,794	143,642	17,033	160,675	346,119
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	220	160	84,543	84,543	23,963	2,841	26,804	57,739
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	220	160	49,213	49,213	13,946	1,654	15,600	33,613
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	220	160	253,777	253,777	71,929	8,529	80,458	173,319
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	220	160	732,270	732,270	207,750	24,610	232,360	499,910
CONSTR.SP. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	220	160	379,239	379,239	107,439	12,746	120,185	259,054
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	220	160	1,146,768	1,146,768	325,343	38,541	363,884	782,884
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 PARTER Lot 2	220	160	312,783	312,783	127,988	10,512	138,500	174,283
CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	25	203,396	203,396	143,125	6,836	149,961	53,435
<b>Total:</b>			<b>52,096,174</b>	<b>52,096,174</b>	<b>7,512,755</b>	<b>1,750,806</b>	<b>9,263,561</b>	<b>42,832,613</b>

**-Instalatii tehnice, mijloace de transport, in valoare de inventar de 10 136 213 lei, cu urmatoarele categorii :**

- Echipamente tehnologice in valoare de **9 701 707 lei** ;
- Aparate instalatii de masura control si reglare – in valoare de **214 114 lei** ;
- Mijloace de transport in valoare de **220 392 lei**.

**-Mobilier, aparatura birotica, echipament protective in valoare de 64 848.24 lei .**

**-Imobilizari corporale in curs 109 812.71 lei compuse din amenajarea magazinului Mango din parterul cladirii Cocor in valoare de 84 320.20 lei si Statii de alimentare Auto cu energie electrica in valoare de 25 492.51 lei.**

### C SITUATIA IMOBILIZARILOR FINANCIARE ESTE :

**“Titluri de participare detinute la societatile afiliate din grup”, are un sold debitor de 8.982.998,98 lei :**

Nr. crt.	Denumire firma	Nr. de actiuni	Val. nominala	Valoare de detinere	Obs.
1	COCOR TURISM S.A.	5,845,403	0.1	584,540.30	69,1078 % din capital
2	COMTURIST S.A.	118,127	2.5	295,317.50	69,8232 % din capital
	<b>TOTAL:</b>			<b>8.982.998,98</b>	

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 ) 8 176 lei.

**TOTAL IMOBILIZARI FINANCIARE 37 957 590 LEI.**

**Actiunile imobilizate in valoare neta se prezinta astfel :**

Denumire imobilizare	Valoare la 01.01.2018 lei	Valoare la 31.12.2018 lei	Amortiz. cumulata la 31.12.2018	Valoare neta la 01.01.2018 lei
IMOBILIZARI NECORPORALE	8,291,121	8,292,399	8,117,411	174,988
TERENURI	52,449,368	52,449,368		52,449,368
CONSTRUCTII	52,096,174	52,096,174	9,263,561	42,832,613
Instalatii tehnice si masini	10,210,050	10,136,213	9,906,332	229,881
Alte instalatii si mobilier	64,848	64,848	62,159	2,689
IMOBILIZARI CORPORALE IN CURS	109,813	109,813	0	109,813
IMOBILIZARI FINANCIARE	37,968,047	37,957,590	0	37,957,590
<b>TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>161,189,421</b>	<b>161,106,405</b>	<b>27,349,463</b>	<b>133,756,942</b>

**NOTA 2. PROVIZIOANE**

In cursul anului 2018 societatea nu a inregistrat provizioane.

**NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI**

Societatea a inregistrat in exercitiul financiar 2018 un profit brut de 2 964 978 lei. Deasemenea la 31.12.2018 societatea are inregistrat o pierdere neta reportata de 5 518 059 lei.

**Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor ca profitul net realizat in anul 2018, in valoare de 2 575 366 lei sa aiba ca destinatie acoperirea pierderilor reportate din anii precedenti .**

**NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE**

Societatea comerciala COCOR S.A, a inregistrat in cursul anului 2018 un profit din exploatare de 4 058 337 lei .

Analiza rezultatului din exploatare aferent anilor 2013 - 2018 se prezinta astfel :

Nr. Crt.	Indicatorul	An 2013	An 2014	An 2015	An 2016	An 2017	An 2018
0	A.	1	2	3	4	5	6
1	<b>Cifra de afaceri</b>	<b>12,577,981</b>	<b>13,077,578</b>	<b>12,858,795</b>	<b>12,286,831</b>	<b>11,472,407</b>	<b>12,603,156</b>
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	10,839,411	9,099,520	7,484,694	7,225,843	8,875,122	7,471,453
4	<b>Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete</b>	<b>1,738,570</b>	<b>3,978,058</b>	<b>5,374,101</b>	<b>5,060,988</b>	<b>2,597,285</b>	<b>5,131,703</b>
5	Cheltuieli de desfacere	1,537,843	190,275	266,839	162,468	268,357	128,839
6	Cheltuieli generale de administratie	2,485,091	711,566	690,656	709,546	710,771	980,562
7	Alte venituri din exploatare	19,407,425	220,651	87,485	63,271	9,624,479	36,035
8	<b>Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)</b>	<b>17,123,061</b>	<b>3,296,868</b>	<b>4,504,091</b>	<b>4,252,245</b>	<b>11,242,636</b>	<b>4,058,337</b>

**NOTA 5. SITUATIA CREAMTELOR SI DATORIILOR :**
**A. Situatia creantelor la 31.12.2018 :**

Denumire creante	Sold lei la :		Vechime creanta	
	01.01.2018	31.12.2018	< an	> an
Cienti	4,891,359	6,335,803	5,209,722	1126081
Ajustari clienti incerti	-1,452,664	-1,126,081	1,126,081	0
Creanti cu personalul	1,056	1,980	1,980	
Creante din asig.sociale	12,805	15,692	0	15,692
Creante din fondul de somaj	0	1,253	1,253	
Debitori diversi	8,152	10,153	2,000	8153
Ajustari debitori diversi	-8,152	-8,153	-8,153	
Avansuri furnizori	58,396	38,371	38,371	
<b>Total</b>	<b>3,510,952</b>	<b>5,269,019</b>	<b>4,119,093</b>	<b>1,149,926</b>

**B. Situatia datoriilor la 31.12.2018, comparativ cu anul 2017:**

Datorii	Sold la data :			Termen de exigibilitate	
	01.01.2018	31.12.2018	Sub 1 an	1 - 5 ani	peste 5 ani
Credite de la BCR	36,112,675	37,747,430		15,792,000	21,955,430
Dobanzi aferente creditelor	4,746,060	0	0	0	0
<b>Sume datorate instit. de credit</b>	<b>40,858,735</b>	<b>37,747,430</b>	<b>0</b>	<b>15,792,000</b>	<b>21,955,430</b>
Furnizori	466,123	423,534	423,534		0
Furnizori facturi nesosite	30,488	188,019	188,019		0
<b>Datorii comerciale</b>	<b>496,611</b>	<b>611,553</b>	<b>611,553</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Clienti creditori ct.419</b>	<b>221,901</b>	<b>205,559</b>	<b>205,559</b>		<b>0</b>
Creditori diversi	90,908	523,374	523,374	0	0
TVA de plata	142,764	166,951	166,951		0
Datorii cu salariile	18,358	17,026	17,026		0
Datorii cu contributiile salariale	565	1,207	1,207	0	0
Datorii cu impozitul pe salarii	7,221	4,212	4,212		0
Impozit cladiri si terenuri	8,856	15,484	15,484		0
Impozit pe profit	65,532	133,670	133,670		0
<b>TOTAL rd.13 +rd.16 din F10 bilant</b>	<b>41,911,451</b>	<b>39,426,466</b>	<b>1,679,036</b>	<b>15,792,000</b>	<b>21,955,430</b>

## NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

### 6.1. Bazele prezentării:

Legea contabilității 82/1991 modificată de Legea 163/2018

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

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

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

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

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

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

Moneda funcțională pentru înregistrările contabile este leul românesc.

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

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

## 6.2. Bazele contabilitatii si a raportarilor 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 economicului asupra juridicului;
- Principiul pragului de semnificație.

Înregistrările contabile care stau la baza întocmirii situațiilor financiare sunt exprimate în moneda națională (LEI) 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 **2 964 978** lei în cursul exercitiului financiar încheiat la 31.12.2018 iar pierderea reportată din anii precedenți este de **5 518 059** lei .

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 B.C.R. Sector 3 .

## 6.4. Imobilizarile 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, 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 cheltuială într-o perioadă nu poate fi recunoscut ulterior ca parte din costul unui activ necorporal.

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

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

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

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

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

## 6.5. Imobilizarile corporale

**Imobilizarile 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; și



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

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

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

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

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

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

### 6.7. Imobilizari financiare

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

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

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

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

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

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

### 6.8. Costurile indatorarii

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

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

### 6.9. Contractele de leasing

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

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

Datoria cu principalul din contractele de leasing financiar este 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 ;



- in curs de productie in vederea vanzarii in procesul desfasurarii normale a activitatii; sau
- 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.

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

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

#### 6.11. Creantele comerciale

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

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

#### 6.12. Investitii pe termen scurt

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

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

#### 6.13. Subventii

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	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
<b>1 euro</b>	<b>4.5245</b>	4.5411	4.6597	4.6639
<b>1 dolar SUA</b>	<b>4.1477</b>	4.3033	3.8915	4.0736

#### 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 2018 rezultatul brut pe actiune a fost de 2 964 978 : 301 691 = 9,83 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 2018, 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. La 31 decembrie 2018 soldul creditului este de **8 093 533.33** eur (Nota 13)

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 31.12.2018 calculat ca raport intre capitalul imprumutat si capitalul propriu a fost de 39.31% in scadere fata de 2017 cind a fost de 41,81 % . (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 2018.

#### (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 31.12.2018, capitalul social subscris si varsat al SC COCOR SA este de 12.067.640 lei, echivalent a 2 587 456,85 eur la cursul din 31.12.2018 de 4.6639 lei/eur.

Capitalul social este divizat in 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 31.12.2018 este:

Denumire actionari	Nr. actiuni detinute buc.	Valoare nominala LEI	% de detinere in cap.soc.
SIF MUNTENIA	30,206	1,208,240	10.01%
SIF TRANSILVANIA	30,911	1,236,440	10.25%
URSAN LIVIU	44,747	1,789,880	14.83%
STOICA DANIEL	44,221	1,768,840	14.66%
BROADHURST INVESTMENTS	40,188	1,607,520	13.32%
ALTI ACTIONARI PERS FIZICE	66,870	2,674,800	22.17%
ALTI ACTIONARI PERS JURIDICE	44,548	1,781,920	14.77%
<b>TOTAL</b>	<b>301,691</b>	<b>12,067,640</b>	<b>100%</b>

#### b) Obligatiuni

De la infiintare si pana la data de 31.12.2018, Societatea nu a emis obligatiuni.

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

Salariati	Exercitiul financiar 31.12.2017	Exercitiul financiar 31.12.2018
Numarul mediu de salariati pe categorii:		
- conducere	4	4
- personal administrativ	15	15
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
Salarii brute aferente exercitiului	543747	653246
Cheltuieli cu tichetele de masa	37421	34095
<b>Subtotal cheltuieli salariale</b>	<b>581168</b>	<b>687341</b>
Cheltuieli cu asigurarile sociale	128539	35838
<b>Total cheltuieli cu personalul</b>	<b>709707</b>	<b>723179</b>

In perioada 01.01.2018 - 31.12.2018 componenta consiliului de administratie a fost urmatoarea :

- SC Popescu Management SRL prin reprezentant dl. Pricopie Cristian Claudiu –presedinte al consiliului de administratie ;
- SC Turnover ABC SRL prin reprezentant dl. Besliu Aurel –vicepresedinte al consiliului de administratie ;
- SC Quality Concept Management SRL prin reprezentant Balan Constantin-membru comitet audit
- SC Imobili Network Development SRL prin reprezentant dna Pavel Daniela pana la 27.03.2018
- Mema Marioara -membru in comitetul de audit pana la 27.03.2018
- Buica Nicusor Marian incepand din 28.03.2018
- Moise Catalin Teodor – membru in comitetul de audit, incepand cu data de 28.03.2018

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 Consiliului de Administratie au fost in suma de 235 lei/membru C.A..

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 2018 cheltuielile cu administratorii societatii sunt :

Administrator	Cod fiscal	Reprezentant	Cheltuiala pe an lei
TURNOVER ABC SRL	RO6640017	Besliu Aurel	141980
POPESCU MANAGEMENT SRL	RO26443753	Pricopie Cristian Claudiu	798987
QUALITY CONCEPT MANAGEMENT SRL	RO26806298	Balan Constantin	15276
Imobili Network Development SRL	RO19005777	Pavel Daniela	839
Mema Marioara			3843
Buica Nicusor Marian			1880
Moise Catalin Teodor			6680
		<b>Total</b>	<b>969485</b>

La Popescu Management SRL, in cheltuiala anuala este cuprinsa si prima de 96000 euro acordata in baza hotararii AGA din 26.03.2018

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

Nr. crt.	Denumire indicator	Formula de calcul al indicatorului	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
1	<b>Indicatori de lichiditate</b>					
	Lichiditate curenta	Active circulante / Datorii curente	0.13	0.12	4.67	4.07
	Lichiditatea imediata – testul acid	(Active circulante -Stocuri) / Datorii curente	0.13	0.12	4.61	4.07
2	<b>Indicatori de risc</b>					
	Gradul de indatorare (%)	Capital imprumutat / Capital angajat * 100	64.99	58.59	41.74	0.39
	Rata de acoperire a dobanzilor	Profit inaintea platii dob.si imp.pe profit / Cheltuieli cu dobanda	2.17	2.13	5.65	3.90
3	<b>Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)</b>					
	Viteza de rotatie a stocurilor	Costul vanzarilor / Stocul mediu	N/A	N/A	N/A	N/A
	Numar de zile de stocare (zile)	Stocul mediu / Costul vanzarilor *365	N/A	N/A	N/A	N/A
	Viteza de rotatie a debitelor clienti (zile)	Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365	145.38	138.66	110.31	163.31
	Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori / Achizitii de bunuri si servicii*365	33.58	24.07	24.78	28.07
	Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0.09	0.09	0.08	0.09
	Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total activ	0.14	0.14	0.12	0.13
4	<b>Indicatori de profitabilitate</b>					
	Rentabilitatea capitalului angajat	Profitul inaintea platii dob.si imp.pe profit / Capital	0.03	0.05	0.1	0.04
	Marja bruta din vanzari (%)	Profitul brut din vanzari / Cifra de afaceri *100	17.68	19.09	68.47	32.20

N/A -Calculul acestui indicator nu are sens.

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

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

Sediul social al societatii este in Bd. I. C. Bratianu nr. 29-33, Sector 3, Bucuresti.

Obiectul principal de activitate al societatii in constituie «Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate» cod CAEN 6820.

Actiunile societatii au fost admise la tranzactionare la Bursa de Valori Bucuresti, Piata principala de tranzactionare prin mecanisme de negociere extrabursiera categoria de baza din 22.02.1997 sub simbolul COCR. Incepand din 2015 piata de tranzactionare este AeRO, platforma lansată de Bursa de Valori București ce ar urma să ajungă la o capitalizare bursieră de 700-800 milioane dolari după ce aproximativ 300-350 firme de pe Rasdaq s-au mutat pe sistemul alternativ de tranzacționare .Evidenta actiunilor si actionarilor este tinuta in conditiile legii de SC Depozitarul Central SA. Informatii privind relatiile societatii cu partile afiliate - Detalii privind tranzactiile cu parti afiliate si natura relatiilor cu acestea sunt prezentate in Nota 17 .

**Informatii referitoare la cifra de afaceri**

 In anul 2018 societatea a inregistrat o cifra de afaceri de **12 603 156** lei provenind din:

Denumire indicator	Exercitiul financiar					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Venituri din chirii	8,386,180	7,743,249	7,650,438	7,310,105	7,583,671	7,750,511
Venituri din parcare si alte servicii	2,126,399	2,063,928	<b>2,096,167</b>	1,760,190	1,694,603	1,887,122
Venituri din vanzarea marfurilor	64,404	162,900	7,078	100,996	30,103	0
Venituri din reclama	2,000,998	3,107,501	3,105,112	3,115,540	2,164,030	2,965,523
<b>Cifra de afaceri</b>	<b>12,577,981</b>	<b>13,077,578</b>	<b>12,858,795</b>	<b>12,286,831</b>	<b>11,472,407</b>	<b>12,603,156</b>

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

Denumire indicator	Realizat in anul:			
	2015	2016	2017	2018
<b>1. Profitul / Pierdere brut(a)</b>	1,225,030	2,276,841	8,066,390	2,964,978
Elemente similare veniturilor	213,484	0	0	-35,000
Ch.din pierderi din creante si deb.div.(654)	74,583	0	149,098	135,293
Venituri din ajust.depreciere activ. (7814)	71,942	1,681,844	-164,607	-326,584
Amortizarea fiscala	2,743,184	2,832,731	2,748,207	2,317,156
-Amortizarea contabila	2,743,184	2,760,044	-	-
Amenzi si penalitati catre stat	0	712	65	506
Chelt.protocol >2%din profit+ch.protocol	32,961	20,276	0	0
Ch.transport 50%	21,006	4,702	12,138	10,874
Ch.cu ajustari pierderi din creante (6814)	0	942,260	793,981	0
Sponsorizari/mecenat cf.legii		49,000	57,200	60,000
Alte cheltuieli nedeductibile	1,570	8,360	17,828	7
<b>4. Profit impozabil</b>	<b>1,347,526</b>	<b>1,547,620</b>	<b>8,932,093</b>	<b>2,810,074</b>
<b>5. Pierdere fiscala din anii precedenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6. Impozitpe profit 16% (0.16x 4)	<b>222,742</b>	247,619	1,429,135	449,612
7. Sponsorizari in limita legala(5 la mie din c.af,20%imp.pr.)	25,718	49,000	57,200	60,000
<b>8. Impozit pe profit curent ( 6-7)</b>	<b>197,024</b>	<b>198,619</b>	<b>1,371,935</b>	<b>389,612</b>
9. Achitat in cursul anului	114,027	77,915	1,306,403	255,942
10. Rest de achitat (8-9)	82,997	120,704	65,532	133,670

### 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 2017 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 31.12.2017 se face in baza Contractului 3720/26.11.2013 care a fost prelungit cu Actul aditional 3/2017 si a fost asigurata de catre S.C. MID CONSULTING S.R.L. cu sediul in BUCURESTI, Str. Vasile Lucaciu nr. 10, sect.3, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/29583/1992 avand cod de inregistrare fiscala RO3146427, membru activ al Camerei Auditorilor Financiar din Romania . Valoarea anuala a contractului este de 1700 euro plus TVA.

## NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

Fluxurilor de numerar si echivalentele de numerar cuprind urmatoarele elemente:

Disponibilitati banesti	Casa si conturile la banci					
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
CASA	19,307	11,642	22,122	36,185	45,652	44,913
BANCI din care in :	1,308,319	854,331	3,077,586	2,645,133	728,817	1,395,340
conturi in LEI	1,048,738	580,213	3,019,838	2,458,912	627,411	1,278,406
conturi in EURO	259,581	274,118	57,748	186,221	101,406	116,934
<b>TOTAL IN CASA SI IN BANCI LEI</b>	<b>1,327,626</b>	<b>865,973</b>	<b>3,099,708</b>	<b>2,681,318</b>	<b>774,469</b>	<b>1,440,253</b>

## NOTA 12. CONTRACTE DE LEASING FINANCIAR

In anul 2018 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 - 2017, 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 anularea 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 31.12.2018 : este de 8 093 533.33 eur din care credit de investitii 7 075 000 eur si dobanda 1 018 533,33 eur.

Situatia contractelor de credit la 31.12.2017 :

Contract	Sold 31.12.2015		Sold 31.12.2016		Sold 31.12.2017		Sold 31.12.2018	
	EUR	LEI	EUR	LEI	EUR	LEI	EUR	LEI
235/28.06.2013 ,credit	11,500,000	52,031,750	10,575,000	48,022,133	7,750,000	36,112,675	7,075,000	32,997,094
235/28.06.2013 dobanda	1,041,229	4,711,056	1,036,736	4,450,106	1,018,533	4,746,060	1,018,533	4,750,336
<b>TOTAL</b>	<b>12,541,229</b>	<b>56,742,806</b>	<b>11,611,736</b>	<b>52,472,239</b>	<b>8,768,533</b>	<b>40,858,735</b>	<b>8,093,533</b>	<b>37,747,430</b>

Contractul de credit a expirat la data de 31.07.2015 si s-a convenit cu B.C.R. la data 04.02.2017 o prelungire a acestuia. .

**Garantii ale contractului de credit :**

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

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

**NOTA 15. SITUATIA REZERVELOR DIN REEVALUARE**

Evolutia rezervelor din reevaluare in cursul anului 2018 nu au avut miscari astfel:

Rezerve din reevaluare	Sold la 31.12.2012	2013	2014	2015	2016	Sold la 31.12.2016	2017	Sold la 31.12.2017	Sold la 31.12.2018
		cresteri (+) descresteri(-)	cresteri (+) descresteri(-)	cresteri (+) descresteri(-)	cresteri (+) descresteri(-)		cresteri (+) descresteri(-)		
1.Rezerve din reeval.terenurilor	52,729,639	-358,216	0	0	0	52,371,423	-166,210	52,205,213	52,205,213
2.Rezerve din reeval.cladirilor	7,790,481	-1,148,341	-213,485	-213,485	-631,530	5,583,640	-125,865	5,457,775	5,457,775
3.Rezerve din reeval.echipamentelor	631,529		0	0	0	631,529	-53,285	578,244	578,244
4.Rezerve din reeval.mobilierului	6,960		0	0	-6,960	0		0	0
<b>TOTAL</b>	<b>61,158,609</b>	<b>-1,506,557</b>	<b>-213,485</b>	<b>-213,485</b>	<b>-638,490</b>	<b>58,586,592</b>	<b>-345,360</b>	<b>58,241,232</b>	<b>58,241,232</b>

**NOTA 16. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT**

Societatea detinea la 31.12.2018 actiuni cotate tranzactionate pe o piata reglementata din Romania, in suma de 104 157,44 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/actiune la :		Valoare actiuni in lei la :		Valoare lei Cresteri (+) Diminuari (-)
			01.01.2018	31.12.2018	01.01.2018	31.12.2018	
1	2	3	4	5	6	7	8
Unirea	SCDM	380	44.61	37.80	16,951.80	14,364.00	-2,587.80
Bucur Obor	BUCU	201	13.60	12.30	2,733.86	2,472.16	-261.70
Semrom Oltenia	SEOL	159,382	0.53	0.61	84,472.46	97,223.02	12,750.56
<b>Total</b>		<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>104,158.12</b>	<b>114,059.18</b>	<b>9,901.06</b>

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

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

Nr. crt.	Denumire parte afiliata	Creanta/ Datorie	Natura tranzactiei	Sold la 01.01.2018	Volumul tranzact. desfasura. in 2018	Sold la 31.12.2018
1	COCOR TURISM SA	CREANTA	Contract de imprumut	2,694,830.00	0.00	2,694,830.00
		CREANTA	Participare la majorare capital social neinregistrata la Registrul Comertului	25,834,653.00	0.00	25,834,653.00
		CREANTA	Dobanda	436,932.00	0.00	436,932.00
		CREANTA	Suma inscrisa la masa credala	13,829.73	0.00	13,829.73
		DATORIE	Cumparari diverse-furnizor	747.18	23,613.18	747.18
		CREANTA	Cumparari diverse- client	0.00	85,266.00	0.00
2	COMTURIST SA	CREANTA	Inchiriere spatiu + utilitati	3,886.00	35,903.87	0.00
		DATORIE	Garantie contract inchiriere magazin	12,659.00	0.00	12,659.00
		CREANTA	Garantie contract inchiriere depozit	5,600.00	0.00	5,600.00
		DATORIE	Chirie inchiriere spatiu	17,690.78	19,138.88	33,651.86

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

**INTOCMIT,**  
Smocot Constantin