

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
Sold la 01.01. 2019	12067640	58241232	2413528	10935477	19570737	-5518059	2576161	100286716
Inregistrat rezultat reportat						2942693	-2942693	0
Corectii pe seama rezult.reportat						-795		-795
Crestere(-)Diminuare in cursul anului		0		0				0
Rezultatul curent						0	5434271	5434271
Sold la 31.12. 2019	12067640	58241232	2413528	10935477	19570737	-2576161	5067739	105720192

Situatia fluxurilor de trezorerie 2019

Lei

ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	2018	2019
Profit brut	2,964,978	5,434,271
Eliminarea ven/chelt. Nemonetare		
Amortizari + deprecieri imob. / reevaluari/corectii	2,317,156	1,747,949
Eliminarea ven/chelt care apartin activ.de investitii sau finantare		0
Venituri din dobanzi	-14,159	-3,029,172
Cheltuieli cu dobanzile	1,039,529	947,472
Cheltuieli cu imobilizarile cedate	0	658,987
Eliminarea efectelor contabilitatii de angajamente		
Variatia creantelor	-1,695,286	476,762
Variatia stocurilor	11,218	0
Variatia datoriilor comerciale	583,276	2,096,034
Variatia datoriilor catre stat	-388,817	289,213
Flux de trezorerie din exploatare	4,817,895	8,621,516
ACTIVITATEA DE INVESTITII	2018	2019
Achizitii de imobilizari necorporale	-1,277	-543
Achizitii de imobilizari corporale	0	0
Incasari din cedarea imobilizarilor corporale	0	
Dobanzi incasate	0	
Flux de trezorerie din activitatea de investitii	-1,277	-543
ACTIVITATEA DE FINANTARE	2018	2019
Variatia datoriilor financiare	-3,111,305	-7,525,071
Dobanzi platite	-1,039,529	-947,472
Flux de numerar din activitatea de finantare	-4,150,834	-8,472,543
Total flux de numerar	665,784	148,430
Numerar la inceputul perioadei	774,469	1,440,253
Numerar la sfarsitul perioadei	1,440,253	1,588,683

NOTA 1 ACTIVE IMOBILIZATE

lei

Elemente de active	Valoarea bruta			Ajustari de valoare				Total sold bilantier la :		
	Sold la 01.01.2019	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2019	Sold la 01.01.2019	Deprec. Inregistr. in cursul anului	Reduc. sau reluari	Sold la 31.12.2019	01.01.2019	31.12.2019
	1	2	3	4= 1+2-3	5	6	7	8=5+6-7	9= 1-5	10= 4-8
1. Cheltuieli de constituire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Concesiuni, brevete, licente	8057481	0	3900	8053581	7882493	171088	0	8053581	174988	0
3. Alte imob. necorp. – prog. informatice	234917	4445	0	239362	234917	401	0	235318	0	4044
TOTAL IMOB. NECORPOR.	8292398	4445	3900	8292943	8117410	171489	0	8288899	174988	4044
B. IMOBILIZARI CORPORALE										
1. Terenuri	52449368	0	0	52449368	0	0	0	0	52449368	52449368
2. Constructii	52096174	0	0	52096174	9052503	0	1539681	10592184	43043671	41503990
3. Instalatii tehnice si masini	10136213	127651	99118	10164746	10117390	217845	154925	10054470	18823	110276
4. Alte instalatii, utilaje si mobilier	64848	0	8560	56288	62159	8560	1140	54739	2689	1549
5. Av.sii imobilizari corporale in curs	109813	3845	0	113658	0	0	0	0	109813	113658
TOTAL IMOB. CORPORALE	114856416	131496	107678	114880234	19232052	226405	1695746	20701393	95624364	94178841
C. IMOBILIZARI FINANCIARE										
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	8176	0	3	8173	0	0	0	0	8176	8173
TOTAL IMOB. FINANCIARE	37957590	0	3	37957587	0	0	0	0	37957590	37957587
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	161106404	135941	111581	161130764	27349462	397894	1695746	28990292	133756942	132140472

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

Marca	Valoare ramasa la 01.01.2019	Cresteri	Amortizare in anul	Valoare ramasa la 31.12.2019
Cocor Spa Hotel	0	0	0	0
Club Vision	31,674	0	31,674	0
Cocor Department Store	131,217	0	131,217	0
GaleriaDesignerilor Romani	12,097	0	12,097	0
TOTAL brevete ,marci, alte drepturi	174,988	0	174,988	0
Alte imob. necorporale prog. informatice	0	4,443	399	4,044
TOTAL IMOBILIZARI NECORPORALE	349,976	4,443	350,375	4,044

B. SITUATIA IMOBILIZARILOR CORPORALE : -Terenuri si amenajari de terenuri in valoare de 52 449 368 lei sunt :

Nr. Crt.	Amplasare teren	Suprafata mp	Valoare la 01.01.2019	Valoare la 31.12.2019
1	Strl.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti	3049	47,219,021	47,219,021
2	BdUnirii nr 27, Bucuresti SUBSOL	51.04	713,743	713,743
3	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	33.54	469,023	469,023
4	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	5.6	78,311	78,311
7	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	3.23	45,168	45,168
8	BdUnirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	16.8	234,931	234,931
9	BdUnirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	888	1,626,759	1,626,759
10	Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	194	341,909	341,909
	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 1	90.87	0	0
11	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 2	166.13	304,571	304,571
12	Splaiul Independentei nr.2 M.	609	1,117,042	1,117,042
13	Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	82.97	298,890	298,890
	Total	5190.18	52,449,368	52,449,368

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

Denumire constructiei	Durata nr.luni		Valoare la 01.01.2019	Valoare la 31.12.2019	Amortiz cumulata la 01.01.2019	Amortizare din cursul anului	Amortizare cumulata 31.12.2019	Val. neta la 31.12.2019
	de amorti.	ramasa						
A	1	2	3	4	5		7	8
COMPL.COMER.COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	457	385	46,753,225	46,753,225	7,274,391	1,381,825	8,656,216	38,097,009
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	220	148	1,674,166	1,674,166	519,041	49,423	568,464	1,105,702
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	220	148	506,794	506,794	157,014	14,979	171,993	334,801
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	220	148	84,543	84,543	26,193	2,498	28,691	55,852
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	220	148	49,213	49,213	15,245	1,455	16,700	32,513
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	220	148	253,777	253,777	78,625	7,501	86,126	167,651
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	220	148	732,270	732,270	227,066	21,642	248,708	483,562
CONSTR.SP. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	220	148	379,239	379,239	117,447	11,209	128,656	250,583
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	220	148	1,146,768	1,146,768	355,593	33,893	389,486	757,282
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 PARTER Lot 2	220	148	312,783	312,783	135,344	9,244	144,588	168,195
CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	13	203,396	203,396	146,544	6,012	152,556	50,840
Total:			52,096,174	52,096,174	9,052,503	1,539,681	10,592,184	41,503,990

-Instalatii ,echipamente tehnologice si mijl.de transport

Denumirea instalatiei si a mijl. de transport	Valoare la 01.01.2019	Valoare la 31.12.2019	Amortizare cumulata la 31.12.2019	Val. neta la 31.12..2019
Echipamente tehnologice	9701706	9701706	9701706	0
Aparate inst.de masura si control	214114	217212	217212	0
Instalatii si mijl.de transport	220392	245827	135552	110275
Total instalatii si mijl.transport	10136212	10164745	10054470	110275
Mobilier si aparate de birotica	64848	56288	54738	1550
Total	10201060	10221033	10109208	111825

C SITUATIA IMOBILIZARILOR FINANCIARE ESTE :

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

Imprumut acordat societatii Cocor Turism S.A. in valoare de 28 529 483 lei ;

Dobanda aferenta creantei Cocor Turism S.A. in valoare de 436 932 lei ;

Alte creante immobilizate (garantii la furnizorii de servicii) 8 174 lei.

Nr. crt.	Denumire firma	Nr. de actiuni	Val. Nominala lei	Valoare de detinere lei	Obs.
1	COCOR TURISM S.A.	5,845,403	0.1	584,540	69,1078 % din capital
2	COMTURIST S.A.	118,127	2.5	295,318	69,8232 % din capital
	TOTAL:			8.982.998,98	

TOTAL IMOBILIZARI FINANCIARE 37 957 587 LEI.

Activele immobilizate in valoare neta se prezinta astfel :

Denumire immobilizare	Valoare neta la 01.01.2019 lei	Amortiz.din cursul anului	Valoare neta la 31.12.2019 lei
IMOBILIZARI NECORPORALE	174,988	170,944	4,044
TERENURI	52,449,368	0	52,449,368
CONSTRUCTII	42,832,613	1,324,540	41,508,073
Instalatii tehnice si masini	229,881	117,138	112,743
Alte instalatii si mobilier	2,689	0	2,689
IMOBILIZARI CORPORALE IN CURS	109,813	3845	105,968
IMOBILIZARI FINANCIARE	37,957,590	3	37,957,587
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	133,756,942	27,349,463	132,140,472

NOTA 2. PROVIZIOANE

In cursul anului 2018 societatea nu a inregistrat provizioane .

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

Societatea a inregistrat in exercitiul financiar 2019 un profit brut in valoare de 6 437 434 lei si are inregistrata o pierdere neta reportata de 2 942 693 lei.

Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor ca profitul net realizat in anul 2019 , in valoare de 5 434 271 lei sa aiba ca destinatie acoperirea pierderii reportate din anii precedenti iar diferenta de 2 491 578 sa ramana ca profit nerepartizat .

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Societatea comerciala COCOR S.A, a inregistrat in cursul anului 2019 un profit din exploatare de 4 746 781 lei . Analiza rezultatului din exploatare aferent anilor 2015 - 2019 se prezinta astfel :

Indicatorul	An 2015	An 2016	An 2017	An 2018	An 2019
A.	1	2	3	4	5
Cifra de afaceri	12,858,795	12,286,831	11,472,407	12,603,156	14,093,714
Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	7,484,694	7,225,843	8,875,122	7,471,453	8,080,543
Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	5,374,101	5,060,988	2,597,285	5,131,703	6,013,171
Cheltuieli de desfacere	266,839	162,468	268,357	128,839	31,981
Cheltuieli generale de administratie	690,656	709,546	710,771	980,562	1,253,730
Alte venituri din exploatare	87,485	63,271	9,624,479	36,035	19,321
Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)	4,504,091	4,252,245	11,242,636	4,058,337	4,746,781

NOTA 5. SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR :
A. Situatiile creantelor la 31.12.2018 :

Denumire creante	Sold lei la :		Vechime creanta	
	01.01.2019	31.12.2019	< an	> an
Cienti	6,335,803	6,623,197	5,721,972	901225
Ajustari clienti incerti	-1,126,081	-901,225	-901,225	0
Creante cu personalul	1,981	7	7	
Creante din asig.sociale	15,692	9,688	0	9,688
Creante din fondul de somaj	1,253	0	0	
Debitori diversi	10,153	17,423	9,270	8153
Ajustari debitori diversi	-8,153	-8,153	-8,153	
Avansuri furnizori	38,371	4,844	4,844	
Total	5,269,019	5,745,781	4,826,715	919,066

B. Situatia datoriilor la 31.12.2019, comparativ cu 01.01.2019

Datorii	Sold la data :		Termen de exigibilitate		
	01.01.2019	31.12.2019	Sub 1 an	1 - 5 ani	peste 5 ani
Credit BCR Sector 3	37,747,430				
Credit OTP Bank	0	30,214,212		15,792,000	14,422,212
Dobanzi aferente creditelor	0	0	0	0	0
Sume datorate instit. de credit	37,747,430	30,214,212	0	16,785,555	13,428,657
Furnizori	423,534	1,512,529	1,512,529		0
Furnizori facturi nesosite	188,019	247,261	247,261		0
Datorii comerciale	611,553	1,759,790	1,759,790	0	0
Alte imprumuturi si dat.asimilate	449,356	457,504	457,504		0
Cienti creditor ct.419	205,559	2,932	2,932		0
Creditori diversi	73,223	20,010	20,010	0	0
TVA de plata	166,951	104,006	104,006		0
Datorii cu salariile	17,026	58,575	58,575		0
Datorii cu contributiile salariale	1,207	1,662	1,662	0	0
Datorii cu impozitul pe salarii	4,212	5,732	5,732		0
Impozit cladiri si terenuri	15,484	15,420	15,420		0
Impozit pe profit	133,670	484,372	484,372		0
TOTAL rd.13 +rd.16 din F10 bilant	39,425,671	33,124,215	2,910,003	16,785,555	13,428,657

NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

6.1. Bazele prezentarii:

Legea contabilitatii 82/1991 modificata de Legea 163/2018

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

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

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 și întocmesc Situații financiare anuale care cuprind ::

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

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

Aceste situații au fost întocmite pe baza înregistrărilor contabile efectuate în conformitate cu OMFP 1802/2014 și prevederile Legii contabilitatii 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

Situatiile financiare sunt bazate pe inregistrările contabile ale societatii, întocmite pe baza următoarelor principii și reguli contabile:

- Principiul continuitatii activitatii;
- Principiul permanentei metodelor;
- Principiul prudentei;
- Principiul independentei exercitiului;
- Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si de pasiv;
- Principiul intangibilitatii;
- Principiul necompensarii;
- Principiul prevalentei economicului asupra juridicului;
- Principiul pragului de semnificatie.

Inregistrările contabile care stau la baza întocmirii situatiilor financiare sunt exprimate în moneda nationala (RON) și au la baza principiul costului istoric (cu exceptia terenurilor și a cladirilor care sunt reevaluate periodic la valoarea justa).

6.3. Continuitatea activitatii

Prezentele situatii financiare au fost întocmite în baza principiului continuitatii activitatii care presupune faptul ca Societatea isi va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii administratorul analizeaza previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Societatea a realizat un profit brut în valoare de 5 434 271 lei în cursul exercitiului financiar încheiat la 31.12.2019 iar pierderea reportata din anii precedenti este de 2 942 693 lei .

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

6.4. Imobilizarile necorporale

Un activ necorporal este un activ nemonetar, identificabil, fara suport material și detinut în scopul utilizarii în procesul de productie sau furnizare de bunuri sau servicii, pentru a fi închiriat tertilor sau pentru scopuri administrative.

Un activ este recunoscut în bilant, dacă:

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

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

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

În cadrul imobilizarilor necorporale se cuprind:

- cheltuielile de constituire;
- cheltuielile de dezvoltare;
- concesiunile, brevetele, licentele, marcele comerciale, drepturile și activele similare, cu exceptia celor create intern de entitate;
- alte imobilizari necorporale;
- avansurile și imobilizarile necorporale în curs de executie.

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

Imobilizarile necorporale în curs de executie reprezinta imobilizarile necorporale neterminate până la sfarsitul perioadei, evaluate la costul de productie sau costul de achizitie, după caz.

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

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

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

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

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

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

Imobilizarile necorporale se amortizeaza, de regula, într-o perioada de maximum 5 ani.

6.5. Imobilizarile corporale

Imobilizarile corporale reprezinta active care:

- sunt detinute de o entitate pentru a fi utilizate în productie de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi închiriate tertilor sau pentru a fi folosite în scopuri administrative;

- 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. Iar evaluarile efectuate in 2016 si 2019 care nu au fost operate in contabilitate au fost transmise catre Directiile de taxe si impozite locale pe raza carora se afla imobilizarile respective .

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

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

6.7. Imobilizari financiare

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

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

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

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

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

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

6.8. Costurile indatorarii

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

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

6.9. Contractele de leasing

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

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

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

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

6.10. Stocuri

Stocurile sunt active circulante :

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

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

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

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

6.11. Creantele comerciale

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

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

6.12. Investitii pe termen scurt

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

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

6.13. Subventii

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

6.14. Numerar si asimilate

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar si disponibilul in conturi la banci. Conturile la banci in deize 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	31.12.2019
EUR	4.5245	4.5411	4.6597	4.6639	4.7793
USD	4.1477	4.3033	3.8915	4.0736	4.2608

6.16. Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor

Veniturile si cheltuielile sunt recunoscute potrivit contabilitatii de angajamente.

6.17. Active si datorii contingente (angajamente)

Datoriile angajate nu sunt recunoscute in situatiile financiare. Ele sunt prezentate in note, cu exceptia situatiilor in care posibilitatea unei iesiri de resurse care cuprinde beneficii economice este indepartata.

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

6.18. Provizioane

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

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incerta.

Un provizion este recunoscut numai in momentul in care:

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

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

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

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

Provizioanele pentru impozite se revizuiesc la sfarsitul anului.

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

6.19. Evenimente ulterioare datei bilantului

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

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

6.20. Relatiile cu entitatile afiliate

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

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

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

6.21. Beneficiile angajatilor

Beneficii pe termen scurt:

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

Beneficii post-angajare:

Atat societatea, cat si angajatii sai sunt obligati prin lege sa contribuie la constituirea diverselor fonduri pentru asigurari si protectie sociala (fonduri de pensii, asigurari de sanatate, protectie a somerilor). Angajatorul nu are obligatia sa plateasca beneficii ulterioare salariatilor, singura obligatie fiind plata contributiilor datorate la termen. Aceste contributii catre bugetele 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 2019 rezultatul brut pe actiune a fost de 5 434 271 : 301 691 = 18,01 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 2019, Societatea si-a asigurat lichiditatea din surse proprii generate de activitatea curenta. Societatea are angajat un pachet de credite care la sfarsitul anului avea valoarea de 6 321 890,68 EUR la OTP Bank (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 31.12.2019 calculat ca raport intre capitalul imprumutat si capitalul propriu a fost de 31.33 % in scadere fata de 2018 cind a fost de 39.31 % . (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 2019.

(v) Riscul aferent mediului economic

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

NOTA 7. ACTIUNI SI OBLIGATIUNI

a) Actiuni

La data de 31.12.2019, capitalul social subscris si varsat al SC COCOR SA este de 12.067.640 lei, echivalent a 2 524 981 eur la cursul din 31.12.2019 de 4.7793 lei/eur.

Capitalul social este divizat in 301.691 actiuni, cu o valoare nominala de 40 lei/ actiune.
Structura actionariatului S.C. COCOR S.A. la 31.12.2019 este:

Denumire actionar	Nr.actiuni	Procent
Alti actionari / others	111,418	36.93
URSAN LIVIU	44,747	14.83
STOICA DANIEL	44,221	14.66
BROADHURST INVESTMENTS LIMITED loc. NICOSIA CYP	40,188	13.32
S.I.F. TRANSILVANIA loc. BRASOV jud. BRASOV	30,911	10.25
S.I.F. MUNTENIA loc. BUCURESTI jud. SECTOR 4	30,206	10.01
TOTAL	301,691	100.00

b) Obligatiuni

De la infiintare si pana la data de 31.12.2019, Societatea nu a emis obligatiuni.

NOTA 8. INFORMATII PRIVIND SALARIATII, ADMINISTRATORII SI DIRECTORII

Indicatori privind salariatii	Exercitiul financiar	
	31.12.2018	31.12.2019
Numarul salariati pe categorii:		
- conducere	4	4
- personal administrativ	15	22
Total	19	26
Salarii brute aferente exercitiului	653246	769061
Cheltuieli cu tichetele de masa	34095	76632
Subtotal cheltuieli salariale	687341	845693
Cheltuieli cu asigurarile sociale	35838	39975
Total cheltuieli cu personalul	723179	885668

In perioada 01.01.2019 - 31.12.2019 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 ;
- Buica Nicusor Marian – administrator ;
- SC Quality Concept Management SRL prin reprezentant Balan Constantin membru comitet audit ;
- Moise Catalin Teodor Membru in comitetul de audit .

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

Indemnizatiile nete lunare ale Consiliului de Administratie au fost in suma de 235 lei/luna + TVA..

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

- presedinte - suma de 6000 eur net/luna
- vicepresedinte - suma de 3000 eur net/luna
- membru comitetul de audit - suma de 1000 lei net/luna.

In anul 2019 cheltuielile cu administratorii societatii sunt :

Societatea de administrare	Cod fiscal	Nume prenume administrator	Cheltuiala pe an lei
TURNOVER ABC SRL *	RO6640017	Besliu Aurel	458,018
POPESCU MANAGEMENT SRL**	RO26443753	Pricopie Cristian Claudiu	726,183
QUALITY CONCEPT MANAGEMENT SRL	RO26806298	Balan Constantin	13,585
		Buica Nicusor Marian	2820
		Moise Catalin Teodor	10,020
Total			1,210,626
Observatii : * In cheltuiala este cuprinsa si prima de 62 533 Eur ; **In cheltuiala este cuprinsa si prima de 80 000 Eur			

NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICI - FINANCIARI

Nr. crt.	Denumire indicator	Formula de calcul al indicatorului	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
1	Indicatori de lichiditate					
	Lichiditate curenta	Active circulante / Datorii curente	0.12	4.67	4.07	2.57
	Lichiditatea imediata – testul acid	(Active circulante -Stocuri) / Datorii curente	0.12	4.61	4.07	2.56
2	Indicatori de risc					
	Gradul de indatorare (%)	Capital imprumutat / Capital angajat * 100	58.59	41.74	39	31.33
	Rata de acoperire a dobanzilor	Profit inaintea platii dob.si imp.pe profit / Cheltuieli cu dobanda	2.13	5.65	3.9	7.79
3	Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)					
	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	138.66	110.31	163.31	167.81
	Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori / Achizitii de bunuri si servicii*365	24.07	24.78	28.07	50.60
	Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0.09	0.08	0.09	0.11
	Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total activ	0.14	0.12	0.13	0.13
4	Indicatori de profitabilitate					
	Rentabilitatea capitalului angajat	Profitul inaintea platii dob.si imp.pe profit / Capital	0.05	0.1	0.04	0.61
	Marja bruta din vanzari (%)	Profitul brut din vanzari / Cifra de afaceri *100	19.09	68.47	32.2	45.68

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 de baza din 22.02.1997 sub simbolul COCR. Incepand din 2015 piata de tranzactionare este AeRO, platforma lansata de Bursa de Valori Bucuresti ce ar urma sa ajunga la o capitalizare bursiera de 700-800 milioane dolari dupa ce aproximativ 300-350 firme de pe Rasdaq s-au mutat pe sistemul alternativ de tranzactionare .Evidenta actiunilor si actionarilor este tinuta in conditiile legii de SC Depozitarul Central SA. Informatii privind relatiile societatii cu partile afiliate - Detalii privind tranzactiile cu parti afiliate si natura relatiilor cu acestea sunt prezentate in Nota 17 .

Informatii referitoare la cifra de afaceri

In anul 2019 societatea a inregistrat o cifra de afaceri de **12 603 156** lei provenind din:

Denumire indicator	Exercitiul financiar				
	2015	2016	2017	2018	2019
Venituri din chirii	7,650,438	7,310,105	7,583,671	7,750,511	7,842,246
Venituri din parcare si alte servicii	2,096,167	1,760,190	1,694,603	1,887,122	2,041,286
Venituri din vanzarea marfurilor	7,078	100,996	30,103	0	585,793
Venituri din reclama	3,105,112	3,115,540	2,164,030	2,965,523	3,624,389
Cifra de afaceri	12,858,795	12,286,831	11,472,407	12,603,156	14,093,714

Infomatii cu privire la calculul impozitului pe profit :

Denumire indicator	Realizat in anul:			
	2016	2017	2018	2019
1. Profitul / Pierdere brut(a)	2,276,841	8,066,390	2,964,978	6,437,434
Elemente similare veniturilor	0	0	-35,000	0
Ch.din pierderi din creante si deb.div.(654)	0	149,098	135,293	46,565
Venituri din ajust.depreciere activ.(7814)	1,681,844	-164,607	-326,584	-245,189
Amortizarea fiscala	-	-	-	-
-Amortizarea contabila	2,832,731	2,748,207	2,317,156	1,738,867
Amenzi si penalitati catre stat	2,760,044	2,748,207	2,317,156	1,747,949
	712	65	506	1,165
Chelt.protocol >2%din profit+ch.protocol	20,276	0	0	0
Ch.transport 50%	4,702	12,138	10,874	20,709
Ch.cu ajustari pierderi din creante (6814)	942,260	793,981	0	0
Sponsorizari/mecenat cf.legii	49,000	57,200	60,000	0
Alte cheltuieli nedeductibile	8,360	17,828	7	0
4. Profit impozabil	1,547,620	8,932,093	2,810,074	6,269,766
5. Pierdere fiscala din anii precedenti	0	0	0	0
6. Impozitpe profit 16% (0.16x 4)	247,619	1,429,135	449,612	1,003,163
7. Sponsorizari in limita legala(5 la mie din c.af,20%imp.pr.)	49,000	57,200	60,000	69,928
8. Impozit pe profit curent (6-7)	198,619	1,371,935	389,612	933,235
9. Achitat in cursul anului	77,915	1,306,403	255,942	448,863
10. Rest de achitat (8-9)	120,704	65,532	133,670	484,372

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 2019 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 31.12.2019 se face in baza Contractului 3720/2013 care a fost prelungit cu Actul aditional 4/2019 si a fost asigurata de catre S.C. MID CONSULTING S.R.L. cu sediul in BUCURESTI, Str. Vasile Lucaciu nr. 10, sect.3, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/29583/1992 avand cod de inregistrare fiscala RO3146427, membru activ al Camerei Auditorilor Financiar din Romania . Valoarea anuala a contractului este de 1680 euro plus TVA.

NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

Fluxurilor de numerar si echivalentele de numerar cuprind urmatoarele elemente:

Disponibilitati banesti	Casa si conturile la banci				
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
CASA	22,122	36,185	45,652	44,913	58,251
BANCI din care in :	3,077,586	2,645,133	728,817	1,395,340	1,530,432
conturi in LEI	3,019,838	2,458,912	627,411	1,278,406	508,698
conturi in EURO	57,748	186,221	101,406	116,934	1,021,734
TOTAL IN CASA SI IN BANCI LEI	3,099,708	2,681,318	774,469	1,440,253	1,588,683

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 data de 09.09.2019 Cocor SA a incheiat Contractul nr. C10002019023471 cu OTP Bank Romania S.A. prin care se deschide un credit de investitii in valoare de 6 700 000 eur pentru refinantarea partiala a soldului creditului acordat de BCR SA. , CREDIT CARE A FOST FOLOSIT PENTRU MODERNIZAREA SI CONSOLIDAREA IMOBILULUI Cocor Shopping Center conform Contractului de credit nr.235/28.06.2013 si a Contractului de novatie din 28.06.2013.

In urma operatiei de refinantare prin negocierea realizata de administratorii societatii cu conducerea B.C.R. s-a optinut o reducere a datoriei existente in sold la data rambursarii cu valoare de 3 009 165 lei (743 907 eur)- valoare care a fost trecuta in bilant la capitolul venituri financiare .

Contractul de refinantare cu OTP Bank s-a incheiat in urmatoarele conditii:

- dobanda anuala este 3.5% plus EURIBOR la 3 luni IN PLATA LA DATA DE 5 ALE FIECAREI LUNI ;
- 5% peste rata dobandii de mai sus aplicat asupra sumelor neplatite la scadenta;
- 1% peste dobanda anuala aplicat asupra soldului creditului in cazul neindeplinirii obligatiilor din contract;
- comision de acordare de 0.25% aplicat soldului creditului ;
- comision de administrare anual de 0.5% aplicat soldului creditului ;
- comision de rambursare anticipata de 3% daca rambursarea nu se face din surse proprii ;
- comision de penalizare de 2% pentru neindeplinirea conditiilor de rulaj (minim 10 000 000 ron -100% cifra din afaceri).

Durata contractului este pana in 09.08.2029.

Garantii : -ipoteca mobiliara pe incasarile din inchirierea spatiilor apartinand societatii ;
 -ipoteca mobiliara asupra tuturor creantelor societatii;
 -ipoteca pe toate bunurile imobile ale societatii.

Alte conditii: -toate operatiunile bancare se vor face prin OTP Bank;
 -orice plata catre actionari se va face cu acordul expres al OTP Bank ;
 - sa nu se schimbe structura actionariatului ;
 - sa se faca informarile lunare cerute de banca ;
 etc..

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

NOTA 15. SITUATIA REZERVELOR DIN REEVALUARE

Evolutia rezervelor din reevaluare in cursul anului 2019 nu au avut miscari astfel:

Rezerve din reevaluare	Sold la 31.12.2012	Descresteri in per.2013-2018	Sold la 31.12.2018	Sold la 31.12.2019
1.Rezerve din reeval.terenurilor	52,729,639	-524,426	52,205,213	52,205,213
2.Rezerve din reeval.cladirilor	7,790,481	-2,332,706	5,457,775	5,457,775
3.Rezerve din reeval.echipamentelor	631,529	-53,285	578,244	578,244
4.Rezerve din reeval.mobilierului	6,960	-6,960	0	0
TOTAL	61,158,609	-2,917,377	58,241,232	58,241,232

NOTA 16. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT

Societatea detinea, la 31.12.2019 actiuni cotate tranzactionate pe o piata reglementata din Romania, in suma de 126 958,98 lei, evaluate conform principiilor si metodelor contabile Investitii pe termen scurt nu au o crestere fata de anul trecut .

Denumire societate	Simbol	Nr actiuni detinute buc.	Valoare Lei/actiune la :		Valoare actiuni in lei la :		Valoare lei Cresteri (+) Diminuari (-)
			01.01.2019	31.12.2019	01.01.2019	31.12.2019	
1	2	3	4	5	6	7	8
Unirea	SCDM	380	37.80	58.00	14,364.00	22,040.00	7,676.00
Bucur Obor	BUCU	201	12.30	14.50	2,472.30	2,914.50	442.20
Semrom Oltenia	SEOL	159,382	0.61	0.64	97,223.02	102,004.48	4,781.46
Total		x	x	x	114,059.32	126,958.98	12,899.66

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 01.01.2019	Volumul tranzact. desfasura. in 2019	Sold la 31.12.2019
1	COCOR TURISM SA	CREANTA	Contract de imprumut	2,694,830.00	0	2,694,830.00
		CREANTA	Participare la majorare capital social neinregistrata la Registrul Comertului	25,834,653.00	0	25,834,653.00
		CREANTA	Dobanda	436,932.00	0	436,932.00
		CREANTA	Suma inscrisa la masa credala	13,829.73	0	13,829.73
		DATORIE	Cumparari diverse-furnizor	747.18	0.00	747.18
		CREANTA	Cumparari diverse- client	0	0.00	0
2	COMTURIST SA	CREANTA	Inchiriere spatiu + utilitati	0.00	48,992.77	0
		DATORIE	Garantie contract inchiriere magazin	12,659.00	0	12,659.00
		CREANTA	Garantie contract inchiriere depozit	5,600.00	0	5,600.00
		DATORIE	Chirie inchiriere spatiu	33,651.86	19,448.88	0.00

ADMINISTRATOR,
Popescu Management SRL
prin dl. Pricopie Cristian Claudiu

INTOCMIT,
Smocot Constantin

