

Raportul auditorului independent

Către asociatii,
COCOR S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

Opinie

Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății COCOR SA (“Societatea”), cu sediul social în București, B-dul I.C. Brătianu, nr. 29-33, sector 3, identificata prin codul unic de înregistrare fiscală 327763, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2019, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

1 Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2019 se identifica astfel:

	<u>31 Decembrie 2018</u>	<u>31 Decembrie 2019</u>
Activ net/Total capitaluri proprii:	100.286.716	105.720.192
Profitul net al a exercitiului financiar:	2.576.161	5.434.271

2 In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2019 precum si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/29.12.2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate.

Baza pentru opinie

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

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

- 4 Mentionăm asupra randului 13 din bilanțul prescurtat, conform căruia Societatea a înregistrat o creștere a datoriilor curente de 176% comparativ cu o creștere a creanțelor de numai 110%.
- 5 Totuși, acest fapt nu indică existența unei incertitudini semnificative care ar putea pune în mod semnificativ la îndoială capacitatea Societății de a-și continua activitatea. Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect, mai ales în condițiile în care Societatea a înregistrat rezultate pozitive, iar datoriile pe termen lung (împrumuturile) au înregistrat reduceri semnificative.

Aspecte cheie de audit

- 6 Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie.
- 7 Evenimentul relevant înregistrat în anul 2019 a fost descreșterea împrumuturilor primite de la bănci (BCR și apoi OTP Bank), respectiv de la 37.747.430 lei, suma înregistrată la 31.12.2018, la 30.229.802 lei cât este soldul la 31.12.2019. Acest fapt a dus la micșorarea Ratei îndatorării totale (total datorii/total pasive) de la 28.22% la 23.90%.

Alte informații – Raportul Administratorilor

- 8 Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

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

În legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să

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

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

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

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

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2019, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii pentru situatiile financiare

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

- 10 In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului în care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.
- 11 Persoanele responsabile cu conducerea societatii sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

- 12 Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfășurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
- 13 Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
 - Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.

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

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

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

16 Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor insarcinate cu conducerea societatii, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit. Descriem

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

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

17 Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor in luna martie 2019 sa auditam situatiile financiare ale societatii COCOR SA pentru exercitiul financiar incheiat la 31 Decembrie 2019.

Confirmam ca:

- Opinia noastră de audit este in concordanta cu reglementarile in vigoare. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.
- Nu am furnizat pentru Societate **serviciile non audit** interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

Acest raport de audit este destinat asociatilor societatii COCOR SA , si trebuie utilizat pentru depunerea situatiilor financiare anuale anexate, conform prevederilor OMFP 3781/2019.

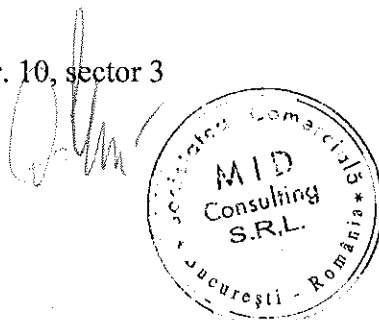
In numele

MID CONSULTING SRL

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

Inregistrata ASPAAS cu E-VIZA FA 59

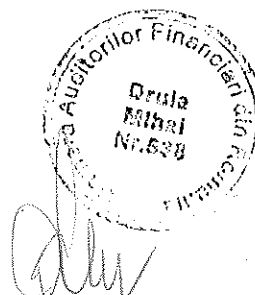
Inregistrata la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu numarul 059/2001



DRULA MIHAI

Inregistrat ASPAAS cu E-VIZA AF 538

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



Bucuresti, 27.03.2020

1. INTRODUCERE

1.1 Scopul angajamentului

Angajamentul de audit a fost efectuat cu respectarea Standardelor Internationale de Audit.

Procedurile de audit desfasurate au avut in vedere obtinerea unei asigurari rezonabile privind imaginea fidela, in toate aspectele semnificative , pe care o ofera situatiile financiare incheiate la 31 decembrie 2019 asupra pozitiei financiare a societatii si rezultatelor activitatii acesteia.

1.2 Bazele informationale

Principalele surse de informatii au fost situatiile financiare la 31 decembrie 2019 intocmite de conducerea societatii, cu respectarea OMFP nr 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare.

Alaturi de aceste documente , am solicitat conducerii societatii permisiunea de a obtine direct confirmari de solduri privind creantele si datoriile la 31 decembrie 2019, confirmari bancare privind disponibilul din conturi , datoriile fata de institutiile de credit , ipoteci , gajuri si orice alte garantii , situatia litigiilor la 31 decembrie 2019 , precum si o serie de informatii financiare necesare desfasurarii procedurilor de audit.

2. PREZENTAREA SOCIETATII

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

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

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

3. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

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

3.1 Baza intocmirii situatiilor financiare

Situatiile financiare au fost intocmite cu respectarea principiului continuitatii activitatii.

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

3.2 Estimari

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

3.3 Moneda de prezentare

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

3.4 Activele fixe

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

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

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

3.5 Imobilizarile financiare

Imobilizarile financiare sunt prezentate la cost istoric .

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

3.6 Creantele comerciale

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

3.7 Lichiditati si echivalente

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

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

3.8 Datorii

Datoriile sunt inregistrate la cursul istoric.

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

3.9 Provizioane

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

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

3.10 Venituri

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

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

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

3.11 Rezultate financiare nete

Rezultatul financiar net reprezinta diferenta dintre veniturile si cheltuielile financiare.

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

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

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

3.12 Impozitul pe profit

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

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

3.13 Parti afiliate

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

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

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

4. SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2019

4.1 Bilant prescurtat la 31 decembrie 2019

(LEI)

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Imobilizari necorporale	174,988	4,044
Imobilizari corporale	95,624,364	94,178,841
Imobilizari financiare	37,957,590	37,957,587
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	133,756,942	132,140,472
Stocuri	8,807	4,844
Creante	5,269,019	5,745,781
Investitii pe termen scurt	114,059	126,959
Casa si conturi la banci	1,440,253	1,588,683
ACTIVE CIRCULANTE TOTAL	6,832,138	7,466,267
CHELTUIELI IN AVANS	13,193	3,125
DATORII PE TERMEN SCURT (CURENTE)	1,678,241	2,910,003
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	4,277,204	3,793,932
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	138,034,146	135,934,404
DATORII PE TERMEN LUNG	37,747,430	30,214,212
VENITURI IN AVANS	889,886	765,457
Venituri inregistrate in avans :		
- sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	889,886	765,457
- sume de reluat intr-o perioada de peste un an	-	-
CAPITAL SI REZERVE		
Capital social subscris si varsat	12,067,640	12,067,640
Rezerve din reevaluare	58,241,232	58,241,232
Rezerve	32,919,742	32,919,742
Profitul sau pierderea reportata	(5,518,059)	(2,942,693)
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	2,576,161	5,434,271
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	100,286,716	105,720,192

4.2 Contul de profit si pierdere

(LEI)

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
1. Cifra de afaceri	12,603,156	14,093,714
- Productia vanduta	12,603,156	13,507,920
- Venituri din vanzarea marfurilor	-	585,794
2. Alte venituri din exploatare	36,035	19,321
VENITURI DIN EXPLOATARE	12,639,191	14,113,035
Cheltuieli cu materii prime si materiale consumabile	90,322	133,406
Alte cheltuieli materiale	15,444	44,307
Cheltuieli cu energia si apa	1,449,641	1,791,209
Cheltuieli privind marfurile	-	389,427
Cheltuieli cu personalul :	723,179	885,668
- salarii si indemnizatii	687,341	845,693
- cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	35,838	39,975
Ajustari de valoare privind imobiliarile corporale si necorporale	2,317,156	1,747,949
- cheltuieli cu amortizarea si deprecieri	2,317,156	1,747,949
Ajustari de valoare privind activele circulante	(221,291)	(198,624)
- cheltuieli	135,293	46,565
- venituri	(361,584)	(245,189)
Alte cheltuieli de exploatare :	4,211,403	4,572,912
- cheltuieli privind prestatiile externe	3,362,400	3,771,331
- cheltuieli cu impozite si taxe	788,498	800,540
- cheltuieli cu despagubiri, donatii si active cedate	60,505	1,041
Ajustari privind provizioanele :	-	-
- cheltuieli	-	-
- venituri	-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	8,580,854	9,366,254
REZULTATUL EXPLOATARII	4,058,337	4,746,781
Venituri din dobanzi	13,746	3,023,261
Alte venituri financiare	413	5,911
VENITURI FINACIARE	14,159	3,029,172
Cheltuieli cu dobanzile	1,039,529	947,472
Alte cheltuieli financiare	67,989	391,047
CHELTUIELI FINANCIARE	1,107,518	1,338,519
REZULTATUL FINANCIAR	(1,093,359)	1,690,653
Total venituri	12,653,350	17,142,207

Total cheltuieli	9,688,372	10,704,773
REZULTATUL BRUT	2,964,978	6,437,434
Impozit pe profit	388,817	1,003,163
REZULTAT NET	2,576,161	5,434,271

5. NOTE PRIVIND SITUATIILE FINANCIARE

5.1 SITUATIA IMOBILIZARILOR

5.1.1 Imobilizarile necorporale

Imobilizarile necorporale cuprind marci , licente si programe informatice.

Situatia imobilizarilor necorporale la 31 decembrie 2019 se prezinta astfel :

- Lei -

	31 decembrie 2018	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2019
Valori brute	8,292,399	4,443	3,899	8,292,943
Amortizari/depreciere	8,117,411	171,488	-	8,288,899
Valori nete	174,988	175,931	3,899	4,044

Marcile inregistrate cuprind :

Marca	Valoare de inregistrare	Valore ramasa la 31.12.2019
Cocor Spa Hotel	0	0
Club Vision	31,674	31,674
Cocor Department Store	131,217	131,217
GaleriaDesignerilor Romani	12,097	12,097
TOTAL	174,988	174,988

Recomandam societatii verificarea duratei de amortizarea a marcilor.

5.1.2 Imobilizarile corporale

- Lei -

Valoare de inventar	31 decembrie 2018	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2019
Terenuri	52,449,368	-	-	52,449,368
Constructii	52,096,174	-	-	52,096,174
Echipamente tehnologice	9,701,707	-	-	9,701,707
Alte instalatii	214,114	3,097	-	217,212
Mijl. Transport	220,392	124,553	99,118	245,826
Mobilier, birotica	64,848	-	8,560	56,288
Avansuri si imobilizari corporale in curs	109,813	3,845	-	113,658
Total	114,856,416	131,495	107,678	114,880,234

Imobilizari corporale sunt inregistrate la costul de achizitie cu exceptia terenurilor si cladirilor , evaluate ultima data la valoarea justa , la 31 decembrie 2013 . Evaluarile efectuate in anii 2016 si 2019 nu au fost inregistrate in evidenta contabila , ci au constituit doar baza de calcul pentru stabilirea impozitelor locale.

Terenurile din patrimoniul societatii la 31 decembrie 2019 cuprind :

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

Constructiile reprezinta :

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

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

-Lei -

Amortizare	31 decembrie 2018	Amortizari in cursul anului	Amortizare aferenta cedarilor	31 decembrie 2019
Constructii	9,263,561	1,328,624	66	10,592,185
Instalatii tehnice si masini	9,906,332	217,845	69,707	10,054,470
Alte instalatii,utilaje si mobilier	62,159	1,139	8,560	54,738
Total	19,232,052	1,547,608	78,267	20,701,393

- Lei -

Valoarea neta	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Terenuri	52,449,368	52,449,368
Constructii	42,832,613	41,857,183
Instalatii tehnice si masini	229,881	110,276
Alte instalatii,utilaje si mobilier	2,689	1,549
Avansuri si imobilizari corporale in curs	109,813	109,813
Total	95,624,364	94,178,841

Imobilizari corporale in curs reprezinta amenajarea magazinului Mango situat la parterul cladirii Cocor si Statia de alimentare auto cu energie electrica.

5.1.3. Imobilizarile financiare

- Lei -

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Actiuni detinute la entitati afiliate	8,982,999	8,982,999
Creante legate de interese de participare	28,966,415	28,966,415
Alte creante imobilizate(garantii)	8,176	8,176
Total	37,957,590	37,957,587

Actiunile detinute la entitati afiliate cuprind:

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

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

5.2 STOCURI

Stocurile la 31 decembrie 2019 reprezinta avansuri acordate furnizorilor de bunuri de natura stocurilor , in suma de 4,844 lei

5.3 CREANTE

- Lei -

Creante	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Creante comerciale , din care:	5,209,723	5,726,816
- clienti	5,209,723	6,623,197
- clienti incerti	1,126,080	901,225
- ajustari depreciere clienti	(1,126,080)	(901,225)
- clienti facturi de intocmit		
- furnizori debitori	38,369	4,844
Alte creante , din care :	20,927	18,965
- debitori diversi	10,154	17,423
- depreciere debitori	(8,152)	(8,152)
- creante cu personalul	-	7
- alte creante cu bugetul de stat	15,692	9,688
Total	5,269,019	5,745,781

Structura creantelor in sold la 31 decembrie 2019 , pe grupe de vechime a fost urmatoarea :

Total	Sub un an	Peste un an		
5,745,781	4,826,715	919,066		

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

In cursul anului au fost scosi din evidenta clienti incerti in valoare de 224,855 lei , pentru care s-au primit notificari privind inchiderea procedurii de insolventa si radierea lor , iar deprecierea aferenta acestora , recunoscuta in anii precedenti ,a fost reluata la venituri.

5.4 INVESTITII PE TERMEN SCURT

Societatea detine actiuni tranzactionate pe piata reglementata, astfel :

Societatea	Simbol	Nr.actiuni	Valoarea de piata la 31.12.2019
UNIREA	SCDM	380	22,040
BUCUR OBOR	BUCU	201	2,914
SEMROM OLTENIA	SEOL	159,382	102,004
			126,959

Investitiile pe termen scurt sunt prezentate in bilant la valoarea inregistrata in ultima zi de tranzactionare din an , diferentele fiind recunoscute in contul de profit si pierdere.

5.5 LICHIDITATI SI ECHIVALENTE

	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Conturi in banci – Lei	1,278,406	508,698
Contrui in banci – valuta	116,934	1,021,734
Disponibil in casierie - Lei	44,913	58,251
Total	1,440,253	1,588,683

Sumele in valuta au fost convertite in lei la cursul de inchidere stabilit de B.N.R., respectiv 4.6639.

5.6 CHELTUIELI IN AVANS

Cheltuielile in avans inregistrate la 31 decembrie 2019 in suma de 3.125 lei reprezinta sume platite asociatiilor CREDIDAM si UPFR aferente perioadelor urmatoare.

5.7 SITUATIA DATORIILOR

5.6.1 Datorii curente

Volumul si structura datoriilor curente ale societatii la 31 decembrie 2019, comparativ cu anul precedent, a fost urmatoarea:

- Lei -

DATORII PE TERMEN SCURT	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Sume datorate institutiilor de credit	-	-
Clienti creditori	205,559	2,932
Datorii comerciale - furnizori	611,553	1,775,109
- furnizori	423,534	1,527,848
- furnizori - facturi nesosite	188,019	247,261
Alte datorii inclusiv fiscale si pt. asigurari sociale	861,129	1,131,962
- creditori diversi	73,223	20,010
- TVA de plata	166,951	104,006
- impozit profit	133,670	484,372
- datorii cu salariile	17,026	43,256
- datorii cu contributiile sociale	1,207	27,523
- datorii cu impozitul pe salarii	4,212	5,732
- impozite locale	15,484	12,446
- imprumuturi si datorii asimilate	449,356	457,504
TOTAL DATORII CURENTE	1,678,241	2,910,003

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

Furnizori – facturi nesosite reprezinta cheltuieli cu utilitatile (energie, servicii paza) si prestari servicii aferente exercitiului , pentru care s-au emis facturi in anul 2020.

Datoriile cu personalul , contributiile sociale si impozitul pe veniturile salariale sunt aferente lunii decembrie 2019, cu termen de plata in ianuarie 2020.

Taxa pe valoarea adaugata , impozitul pe profit si taxa de publicitate , datorate la 31 decembrie 2019 , au termen de exigibilitate in anul urmator.

5.6.2 Datorii pe termen lung

Datoriile pe termen lung la 31 decembrie 2019 cuprind:

	EURO	LEI
Credit OTP BANK	-	30,214,212
Alte creante in legatura cu personalul	-	15,590
Total		30,229,802

Creditul de 30.214.212 lei a fost contractat prin OTP Bank, pentru refinantarea creditului de la BCR sect. 3.

Creditul a fost garantat astfel :

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

5.9 VENITURI IN AVANS

Reprezinta valoarea chiriilor incasate pentru perioade viitoare , conform clauzelor contractelor incheiate si sunt in suma de 765.457 lei.

5.10 CAPITALURILE PROPRII

Situatia modificarii capitalurilor proprii in cursul anului se prezinta astfel :

	Capital social	Rezerve din reevaluare	Rezerve legale	Alte rezerve	Rezultate reportate	Rezultat curent	Total
31 decembrie 2018	12,067,640	58,241,232	2,413,528	30,506,214	(5,518,059)	2,576,161	100,286,7
- inregistrat rezultat reportat					2,576,161	(2,576,161)	
-corectii rezultat reportat					(795)		(79
- rezultatul curent						5,434,271	5,434,2
31 decembrie 2019	12,067,640	58,241,232	2,413,528	30,506,214	(2,942,693)	5,434,271	105,720,1

5.10.1 Capitalul social

La 31 decembrie 2019 capitalul social subscris si varsat al SC COCOR SA a fost 12.067.640 lei, reprezentat de 301.691 actiuni, cu o valoare nominala de 40 lei/ actiune.

Capitalul social este participatia romana si straina, a unui numar de circa 343 de asociati, persoane fizice si juridice, rezidente si nerezidente.

Structura actionariatului S.C. COCOR S.A. la 31 decembrie 2018 a fost :

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

5.10.2 Rezervele din reevaluare

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

5.10.3 Rezervele legale

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

5.10.4 Rezultate reportate

Rezultatele reportate reprezinta o pierdere de 2,942,693 lei , diminuata fata de anul precedent prin reportarea profitul anului 2018 .

5.10.5 Rezultatul curent

Rezultatul curent al exercitiului incheiat la 31 decembrie 2019 , a fost un profit net de 5.434.271 lei , prezentat detaliat in Nota 6.

6. NOTE ASUPRA CONTULUI DE PROFIT SI PIERDERE

Rezultatul exercitiului financiar contabil incheiat la 31 decembrie 2019 a fost un profit brut de 6,464,938 lei, respectiv :

- profit din activitatea de exploatare 4,746,781 lei;
- pierdere din activitatea financiara 1,690,653 lei.

6.1 CIFRA DE AFACERI

Cifra de afaceri, comparativ cu anul 2019 a fost urmatoarea:

- Lei -

Cifra de afaceri	2018	2019	%
Productia vanduta	12,603,156	13,507,920	107.20
Venituri din vanzarea marfurilor	-	585,794	-
Total	12,603,156	14,093,714	118.25

Structura pe segmente de activitate a fost :

Cifra de afaceri	2018	2019	%
Venituri din chirii	7,750,511	7,842,246	102.00
Venituri din parcare utilitati si alte servicii	1,508,067	2,041,286	135.34
Venituri din vanzarea marfurilor	-	585,793	-
Venituri din reclama	2,965,523	3,624,389	122.22
Total	12,603,156	14,093,714	118.25

6.2 ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare cuprind :

- Lei -

	An 2018	An 2019
- Venituri din penalitati	498	-
- Alte venituri din exploatare	1,136	3,497
- Venituri din cedarea activelor	34,401	15,824
Total	36,035	19,321

6.3 CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Structura cheltuielilor de exploatare , comparativ cu anul precedent :

- Lei -

	2018	2019	%
Cheltuieli cu materialele	90,322	133,406	147.77
Alte cheltuieli materiale	15,444	44,307	293.33
Energie si apa	1,449,641	1,791,209	123.60
Cheltuieli cu marfurile	-	389,427	-
Cheltuieli cu personalul , din care:	723,179	885,668	122.40
- salarii si tichete de masa	687,341	845,693	122.99
- asigurari sociale si de sanatate	35,838	39,975	111.42
Ajustari pentru imobilizari corporale si necorporale	2,317,156	1,747,949	75.44
Ajustari pentru active circulante	(226,291)	(198,624)	-
Ajustari privind provizioanele	-	-	-
Cheltuieli privind prestatiile externe	3,362,400	3,771,331	111.74
Cheltuieli cu impozite si taxe	788,498	800,540	102.56
Despagubiri, donatii , chelt. cu activele cedate	60,505	1,041	111.66
Total cheltuieli de exploatare	8,580,854	9,366,254	109.15

Rezultatul exploatarei a fost un profit de **4,746,781 lei** , fiind realizat din activitatea de inchiriere a spatiilor comerciale si publicitare.

6.4 Rezultatul financiar

- Lei -

	2018	2019
Venituri din dobanzi	13,746	3,023,261
Alte venituri financiare	413	5,911
Cheltuieli cu dobanzile	(1,039,529)	(947,472)
Alte cheltuieli financiare	(67,989)	(391,047)
Rezultat financiar net	(1,093,359)	1,690,653

7. IMPOZITUL PE PROFIT

Calculul impozitului pe profit s-a facut prin aplicarea cotei de 16% asupra profitului brut , ajustat conform prevederilor in vigoare ale Codului fiscal .

8. TRANZACTII CU PARTI AFILIATE

	Creante	Datorii	Venituri	Cheltuieli
COMTURIST S.A.	5,600	46,311	-	-
COCOR TURISM S.A.	28,980,245	747	-	-

Tranzactiile cu COMTURIST S.A. rezulta din inchirierea de spatii comerciale

Creantele fata de COCOR TURISM S.A. cuprind :

- 2.694.830 lei – contract de imprumut ;
- 436.932 lei – dobanda aferenta ;
- 25.834.653 lei – participare la majorarea caipalului social ;
- 13.830 lei – suma inscrisa la masa credala.

Mentionam faptul ca societatea COCOR TURISM S.A. a intrat in insolventa la cerere in ianuarie 2014.

9. PRINCIPALII INDICATORI FINANCIARI

CATEGORII DE INDICATORI	Formula de calcul	2018	2019
LICHIDITATEA			
Lichiditate curenta	Active circulante/Datorii curente	4.07	2.55
Lichiditate rapida	Active circ.-Stocuri/Datorii curente	4.09	2.54
INDICATORI DE GESTIUNE			
Viteza de rotatie a creantelor	CA / Clienti	2	2.48
Perioada medie de colectarea a creantelor	Clienti/Cifra afaceri * 365	183	147
Viteza de rotatie a datoriilor comerciale	Cifra de afaceri/Furnizori	21	9.37
Perioada medie de plata a datoriilor comerciale	Furnizori/Cifra de afaceri *365	8	11
SOLVABILITATE			
Rata indatorarii totale	Datorii totale / Total pasive	28.22	23.90
PROFITABILITATE			
Marja profitului net	Profit net / CA	20.44	38.55

Indicatorii de lichiditate ofera garantia acoperirii datoriilor curente din activele circulante ;
Valoarea recomandata acceptabila pentru lichiditatea curenta este ~ 2.

Indicatorii de gestiune

Valorile inregistrate indica faptul ca societatea isi realizeaza creantele intr-un termen mai mare cu 147 zile fata de perioada medie de achitare a datoriilor comerciale.

Solvabilitatea

Rata indatorarii totale a scazut la 85 % atat ca urmare a reducerii datoriilor totale ale societatii cat si cresterii capitalurilor proprii pe seama profiturilor obtinute in ultimii ani.

Profitabilitatea

Societatea a incheiat exercitiul financiar curent cu un profit net de 5.434.271 lei

10. EVENIMENTE ULTERIOARE

Pana la data intocmirii raportului de audit privind situatiile financiare la 31 decembrie 2019 , nu s-au inregistrat evenimente de natura sa afecteze imaginea oferita de acestea . Starea de urgenta instituita de Guvern in luna martie, anul 2020 va influenta activitatea acestui an.