

NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE

Elemente de active	Valoarea bruta				Ajustari de valoare (Amortizari si ajustari pentru depreciari sau pierderi de valoare)				Total	
	Sold la	Cresteri	Reduceri	Sold la	Sold la	Depreciere inregistrata in cursul anului	Reduceri sau reluari	Sold la	Sold la	Sold la
	1 ianuarie 2025			31 decembrie 2025	1 ianuarie 2025			31 decembrie 2025	1 ianuarie 2025	31 decembrie 2025
1	2	3	4 = 1 + 2 - 3	5	6	7	8 = 5 + 6 - 7	9 = 1 - 5	10 = 4 - 8	
I. IMOBILIZARI NECORPORALE										
1. Cheltuieli de constituire	-		-	-	-		-		-	
2. Concesiuni, brevete, licente	-		-	-	-		-		-	
3. Alte imobilizari necorporale - programe informatice	192.102	0	0	192.102	184.629		0	184.629	7473	7473
TOTAL	192,102	0	0	192,102	184.629		0	184,629	7473	7473
II. IMOBILIZARI CORPORALE										
1. Terenuri	3,151,858			3,151,858					3,151,858	3,151,858
2. Constructii	18,464,395	0	0	18,464,395	5.471.460	517.585	0	5.989.043	12.992.935	12.475.352
3. instalatii tehnice si masini	4.837.194	5.067	0	4.842.261	4.384.314	54.599	0	4.438.913	452.880	403.348
4. Alte instalatii, utilaje si mobilier	1.593.624	0		1.593.624	1.489.712	16.443	0	1.506.155	103.912	87.469
5. Avansuri si imobilizari corporale in curs	0	0	0	0					0	0
TOTAL	28.047.071	5.067	0	28.052.138	11.345.486	588.625	0	11.934.111	16.701.584	16.118.027
III. IMOBILIZARI FINANCIARE										
Imobilizari financiare	13,320		0	13,320					0	0
TOTAL	13,320		0	13,320					0	0
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	28.252.493	5.067	0	28.257.560	11.530.115	588.625	0	12.118.740	16.709.057	16.138.820

I. IMOBILIZARI NECORPORALE

Imobilizarile necorporale reprezinta licente si softuri – programe informatice in suma de 192.102.

II. IMOBILIZARI CORPORALE

La 31.12.2025 Societatea detine imobilizari corporale reprezentand mijloace fixe grupate pe clasele aprobate prin O.M.F.P. 1802/2014, republicat prin O.M.F.P. 4636/2022.

Evolutia terenurilor detinute in exercitiul financiar 2025

Nr. crt.	Locatia	Suprafata (mp)	Valoare justa la 31.12.2025	Documentul de atestare a proprietatii/ folosintei
1.	Jud. Constanta, Localitatea Neptun, Hotel Cocor	16.430,88		Certificat de proprietate M080727/1999 Proiect divizare 2943/2002 Protocol predare-primire 6310/28.06.2002
2.	Jud. Constanta, Localitatea Neptun, Hotel Cocor lot II	1.139,06		Ctr. vanzare- cumparare nr. 3920/2004
Total		17.569.94	3.151.858	

Evolutia constructiilor in exercitiul financiar 2025:

“**Constructii**” in valoare de 18.464.395 lei sunt :

Nr. Crt.	Amplasare	Supraf. Mp	Valoare la 31.12.2025 (lei)
	Complexul Cocor din care:	9139 mp	
1	Hotel A		3,535,442.00
2	Hotel B		3,791,814.00
3	Hotel C		3,245,991.40
4	Hotel Bar		82,261.28
5	Restaurant Cocor		685,678.50
6	Cladire multifunctionala		5,312,671.00
7	Piscina		1,810,537.00
TOTAL			18,464,395.18

III. IMOBILIZARILE FINANCIARE

Imobilizarile financiare, in suma de **13.320 lei**, reprezinta garantii acordate furnizorilor.

NOTA 2. PROVIZIOANE

La 31 decembrie 2025, societatea are inregistrate provizioane in suma de 61.693 lei.

LEI

Denumirea provizionului	Sold la 01.01.2025	Constituiiri	Reduceri	Sold la 31.12.2025
Provizioane pentru impozite ct 1516	61.693			61.693
Total	61.693			61.693

Provizioanele pentru impozite reprezinta impozit in cota de 16% pentru surplusul de reevaluare realizat pe masura ce cladirile sunt folosite de entitate in suma de 385.581 lei (cont 1065.1).

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

In exercitiul financiar 2025 societatea a inregistrat pierdere in suma de 211.375 lei.

Destinatia	31.12.2024	31.12.2025
Profit net de repartizat :		
- Rezerva legala		
- Acoperirea pierderii contabile	-	-
- Dividende		
Profit nerepartizat		

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Societatea comerciala COCOR TURISM S.A. a realizat in cursul anului 2025 o pierdere din exploatare in suma de **976.780 lei**.

Analiza rezultatului din exploatare aferent anilor 2024 si 2025 se prezinta dupa cum urmeaza:

Nr. Crt.	Indicatori	Exercitiul financiar :	
		31.12.2024	31.12.2025
0	1	3	3
1	Cifra de afaceri neta	5.656.463	5.436.845
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)	6.465.881	6.623.631
3	Cheltuielile activitatii de baza	6.465.881	6.623.631
4	Cheltuielile activitatii auxiliare		
5	Cheltuieli indirecte de productie		
6	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	-809.418	-1.186.786
7	Alte venituri din exploatare	491.111	210.006
8	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	-318.307	-976.780

NOTA 5. SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR

Situatia creantelor pe vechime se prezinta astfel:

Creante	Sold la data :		Vechime	
	31.12.2024	31.12.2025	sub 1 an	peste 1 an
A	4	5	6	7
A. Situatie creantelor :				
Cienti	145.362	99.606	99.606	0
Cienti incerti	6,943	6,943	0	6,943
Ajustari pentru deprecierea clientilor	-10,123	-10,123	0	-10,123
Subtotal	142.182	96.426	0	
Sume de incasat de la entitati afiliate	5.227.932	5.233.453	0	5.233.453
Debitori diversi	0	0	0	0

Ajustari pentru deprecierea debitorilor div..	0	0	0	0
Creante in legatura cu personalul	1.081	1.081	1.081	0
Contributii sociale	0	0	0	0
Creante in legatura cu taxele si impozitele	152.006	29.066	29.066	0
TOTAL CREANTE	5.528.722	5.360.025		

Evolutia ajustarilor pentru deprecierea creantelor-clienti in cursul anului 2025

Ajustari pentru deprecierea creantelor-clienti	Sold initial la 01.01.2025	Constituire	Anulare	Sold final la 31.12.2025
Ajustari pentru deprecierea creantelor-clienti	10123	0	0	10123
TOTAL	10123	0	0	10123

Situatia datoriilor, in functie de termenul de exigibilitate, se prezinta astfel:

B. Situatie datoriilor				
Datorii	Sold la data :		Vechime	
	31.12.2024	31.12.2025	sub 1 an	peste 1 an
A	4	5	6	7
Sume datorate institutiilor de credit	17.090.760	14.338.371	700.000	13.638.371
Fumizori	540.290	516.055	516.055	0
Fumizori facturi nesosite	0	0	0	0
Datorii comerciale subtotal	540.290	516.055	516.055	0
Sume datorate entitatilor afiliate	31.824.477	34.199.904	48.200	34.151.704
Creditori diversi si clienti creditori	296.843	370.926	313.796	57.130
Datorii cu salariile	29.347	35.599	35.599	
Contributii taxe si impozite	10.343	7.876	7.876	0
Impozit pe profit	0	0	0	0
Alte datorii subtotal	32.161.010	34.614.305	405.471	34.208.834
TOTAL DATORII	49.792.060	49.468.731	1.621.526	47.847.205

Detalii privind sumele datorate institutiilor de credit sunt prezentate in Nota 13.

Sumele datorate entitatilor afiliate in suma de **34.199.904 lei** sunt sume datorate catre S.C. COCOR SA si COMTURIST SA

Activele circulante in suma de **5.667.274 lei** sunt compuse din:

Denumire indicator	Valoare lei
Stocuri	13.048
Creante	5.360.025
Investitii financiare pe t.s.	391
Casa si conturi la banci	293.810
Total active circulante	5.667.274

Datoriile curente in suma de **1.621.526 lei** sunt acoperite de activele circulante care sunt in suma de **5.667.274 lei**.

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

Situatiile financiare aferente anului 2025 sunt întocmite potrivit O.M.F.P. nr. 1802/2014, fiind încadrată în categoria entităților mici, potrivit OMFP 4268/2022.

Situatiile financiare cuprind :

- *bilantul contabil,*
- *contul de profit și pierdere,*
- *notele explicative.*

Acese situatii au fost întocmite pe baza înregistrărilor contabile efectuate în conformitate cu OMF 1802/2014 prevederile Legii contabilității nr. 82/1990.

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.

Bazele contabilității și a raportărilor contabile

Situatiile financiare sunt bazate pe înregistrările contabile ale societății, întocmite pe baza următoarelor principii și reguli contabile:

- *Principiul continuității activității;*
- *Principiul permanenței metodelor;*
- *Principiul prudenței;*
- *Principiul independenței exercitiului;*
- *Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de pasiv;*
- *Principiul intangibilității;*
- *Principiul necompensării;*
- *Principiul prevalenței economice asupra juridicului;*
- *Principiul pragului de semnificație.*

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

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.

Profitul/pierderea înregistrat în exercitiul financiar încheiat la **31.12.2025** a fost în suma de - **211.375 lei**, la această dată, datoriile curente ale Societății în suma de **1.621.526 lei** nu au depășit activele curente în suma de **5.667.274 lei** (Nota explicativă 5).

Având în vedere informațiile prezentate în Notele explicative: 6 Titlul "Managementul riscului financiar", 10 Titlul "Evenimente ulterioare datei bilanțului", 14, Societatea se confruntă cu probleme de lichiditate în perioada următoare.

Societatea nu respecta prevederile Art. 153²⁴ alin. (1) Legea nr. 31/1990 R2 modificata si completata cu Legea 441/2006 si OUG 82/2007, societatea inregistrand un capital propriu negativ :

31 decembrie 2020	25,078,748
31 decembrie 2021	25.012.406
31 decembrie 2022	24.901.110
31 decembrie 2023	26.484.167
31 decembrie 2024	27.512.958
31 decembrie 2025	27.724.330

Conducerea Societatii este increzatoarea in continuitatea activitatii Societatii ca urmare a masurilor intreprinse privind restructurarea, in anul 2011 a creditului de investitii, a platii unei linii de credit in valoare 353 958.35 Eur integral in anul 2017, a platii partiale din creditul principal in suma de 221.536,24 Eur in Iulie 2018 si 185.717,03 Eur in Iulie 2019, si a schimbarii echipei manageriale in februarie 2015. Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor Nr.1 din data de 02.08.2012 a hotarat mandatarea Consiliului de administratie in vederea vanzarii Complexului COCOR la pretul de 18 milioane EUR.

Pe baza acestor analize, administratorul crede ca Societatea va putea să își continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuității activității in întocmirea situațiilor financiare este justificata.

Imobilizarile necorporale

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

Un activ este recunoscut in bilant, daca:

- a) costul activului poate fi evaluat in mod credibil;
- b) se estimeaza ca va genera beneficii economice pentru entitate.

Un activ necorporal este recunoscut de societate daca si numai daca:

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

In cadrul imobiliarilor necorporale se cuprind:

- cheltuielile de constituire;
- cheltuielile de dezvoltare;
- concesiunile, brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si activele similare, cu exceptia celor create intern de entitate;
- alte imobiliarizari necorporale;
- avansurile si imobiliarizari necorporale in curs de executie.

In cadrul avansurilor si altor imobiliarizari necorporale se inregistreaza avansurile acordate furnizorilor de imobiliarizari necorporale, programele informatice create de entitate sau achizitionate de la terti, pentru necesitatile proprii de utilizare, precum si alte imobiliarizari necorporale.

Imobiliarizari necorporale in curs de executie reprezinta imobiliarizari necorporale neterminate pana la sfarsitul perioadei, evaluate la costul de productie sau costul de achizitie, dupa caz.

Un activ necorporal se inregistreaza initial la costul de achizitie sau de productie, asa cum sunt definite in Reglementarile contabile armonizate cu directivele europene, aprobate prin O.M.F.P. nr. 1802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

Cheltuielile ulterioare efectuate cu un activ necorporal dupa cumpararea sau finalizarea acestuia se inregistreaza in conturile de cheltuieli atunci cand sunt efectuate.

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

Un activ necorporal este prezenta in bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate de valoare.

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

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

Imobilizarile corporale

Imobilizarile corporale reprezinta active care:

- a) sunt detinute de o entitate pentru a fi utilizate in productia de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi inchiriate tertilor sau pentru a fi folosite in scopuri administrative; si
- b) sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

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

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

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

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

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

Entitatea amortizeaza imobilizarile corporale utilizand regimul de amortizare liniara pentru cladiri si accelerata pentru echipamente, utilaje si instalatii.

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

Cheltuielile ulterioare aferente unei imobilizari corporale sunt recunoscute, de regula, drept cheltuieli in perioada in care au fost efectuate.

Costul reparatiilor efectuate la imobilizarile corporale, in scopul asigurarii utilizarii continue a acestora, este recunoscut ca o cheltuiala in perioada in care este efectuata.

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.

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. Conducerea societatii a decis inregistrarea in evidenta contabila a punerii in functiune a cladirii multifunctionale.

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.

O imobilizare corporala se prezinta in bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate de valoare sau prin folosirea metodei alternative reevaluarea.

Reevaluarea imobilizarilor corporale

Entitatea procedeaza la reevaluarea imobilizarilor corporale, grupa terenuri si cladiri, existente la sfarsitul exercitiului financiar.

Cresterea de valoare rezultata este inregistrata ca surplus de reevaluare (ct. 105), componenta a capitalurilor proprii.

Societatea transfera surplusul din reevaluare inclus in capitalurile proprii direct in rezultat reportat (1175) , 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.

Societatea a efectuat reevaluare la 31.12.2005 si la 31.12.2008 pentru grupa cladiri, la 31.12.2008 pentru grupa terenuri si la 31.12.2010 , 31.12.2012 31.12.2013, 31.12.2016, 31.12.2018 si 31.12.2025 pentru grupa de cladiri si de terenuri.

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.

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.

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.

Stocuri

Stocurile sunt active circulante:

- a) detinute pentru a fi vandute pe parcursul desfasurarii normale a activitatii;
- b) in curs de productie in vederea vanzarii in procesul desfasurarii normale a activitatii; sau
- c) sub forma de materii prime, materiale si alte consumabile care urmeaza sa fie folosite in procesul de productie sau pentru prestarea de servicii.

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

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 armonizate cu Directivele europene, aprobate prin O.M.F.P. nr. 1802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare, 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.

Creante comerciale

Creantele sunt prezentate in bilant la valoarea istorica. Pentru creantele incerte si debitorii diversi cu o vechime mai mare de 1 an sunt constituite ajustari pentru deprecierea de valoare.

Pierdere finala poate varia fata de ce se estimeaza ca ajustare. 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.

Investitii pe termen scurt

Valorile mobiliare pe termen scurt cotate tranzactionate pe o piata reglementata si netranzactionate se evalueaza la inchiderea exercitiului la costul istoric, mai putin eventualele ajustari pentru pierdere de valoare. Ultimele cotate din an ale valorilor mobiliare pe termen scurt, tranzactionate, detinute de societate, au avut valori mai mari decat costul istoric, deci nu au avut loc pierderi de valoare.

Subventii

Societatea nu a beneficiat de subventii in anul 2025 .

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.

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 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	31.12.2021	31.12.202	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
1 Euro	4.9481	4.9474	4.9746	4.9741	5.0985
1 dolar SUA	4.3707	4.6346	4.4958	4.7768	4.3417

Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor

Veniturile si cheltuielile sunt recunoscute potrivit contabilitatii de angajamente.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Managementul riscului financiar

(i) Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca societatea sa nu poata executa obligatia asumata prin contract. Indicatorii economici specifici au valori care arata existenta acestui risc. Avand in vedere acest lucru Societatea a obtinut restructurarea creditului de investitii (Nota explicativa 13), drept pentru care in anul 2012 a avut de rambursat doar 150.000 EUR, din care s-au rambursat doar 90.000 EUR. Costul de finantare a fost diminuat prin rambursarea in februarie 2011 a sumei de 500.000 EUR rezultata din vanzarea hotelului Ovidiu (Nota explicativa 1B) conform informatiilor mentionate in nota explicativa 13 lit.b).

In anul 2017 nu a rambursat nimic din principal, dar a achitat integral linia de credit in valoare de 353 958 ,35 Eur .

In anul 2018 s-a rambursat suma de 221.536,24 Eur din creditul principal.

In anul 2019 s-a rambursat suma de 185.717,03 Eur din creditul principal, conform angajamentului din actul aditional 31/24.07.2019, incheiat cu Alpha Bank Romania SA

In anul 2021 s-a rambursat din principal suma de 200.000 euro.

In anul 2022 s-a rambursat din principal suma de 70.514,77 euro

In anul 2023 s-a rambursat din principal suma de 211.498,04 euro

In anul 2024 s-a rambursat din principal suma de 69.846,34 euro

In anul 2025 s-a rambursat din principal suma de 138.067,85 euro

(ii) Riscul valutar

Societatea este expusa fluctuatiilor cursului de schimb valutar, inasa nu are o politica formala de acoperire a riscului valutar. Majoritatea activelor si pasivelor financiare ale Societatii sunt exprimate in moneda nationala.

(iii) Riscul de rată a dobânzii

Fluxurile de numerar operaționale ale Societății sunt afectate de variațiile ratei dobânzilor.

Societatea nu utilizează instrumente financiare derivate pentru a se proteja față de fluctuațiile ratei dobânzii.

(iv) Riscul de lichiditate

Managementul prudent al riscului de lichiditate implica mentinerea de numerar suficient si a unor linii de credit disponibile. Creantele si datoriile sunt analizate sistematic in functie de perioada ramasa pana la scadentele contractuale. Societatea se preocupa permanent de rezolvarea litigiilor pe rol si urmarirea clientilor restanti. Societatea are contactat de la Alpha Bank Romania, in anul 2008, un credit pentru investitii in valoare de 5.800.000 EUR pe perioada de 8 ani .

(v) Riscul aferent mediului economic

Indicatorii statistici specifici activitatii turistice au fost in scadere incepand cu anul 2020, acesta datorandu-se in principal pandemiei cu care s-a confruntat intreaga lume si care a afectat in mod direct turismul intern si international. De asemenea societatea se confrunta atat cu problemele economice interne cat si cu competitia externa. Promovarea turismului romanesc la nivel guvernamental, imbunatatirea infrastructurii cat si ridicarea calitatii serviciilor si calificarii personalului societatii sunt masuri care pot ameliora riscul de mediu economic.

Societatea este supusa riscului aferent mediului economic si prin prisma faptului ca desfasoara activitate sezoniera (mai-septembrie). In plus Societatea este influentata si de concurenta acerba a litoralului bulgar si de alte evenimente neprevazute (plaje impropii, vreme nefavorabila). In vederea prelungirii sezonului, Societatea a inceput din 2004 investitia intr-un nou corp de cladire multifunctionala unde functioneaza un centru SPA, un club si sali de conferinta.

(vi) Riscul aferent impozitarii

Începând cu 1 ianuarie 2007, ca urmare a aderării României la Uniunea Europeană, Societatea a trebuit să se supună reglementărilor Uniunii Europene și, în consecință, s-a pregătit pentru aplicarea schimbărilor aduse de legislația europeană. Societatea a implementat aceste schimbări, dar modul de implementare al acestora rămâne deschis auditului fiscal timp de 5 ani.

Interpretarea textelor și implementarea practică a procedurilor noilor reglementări fiscale aplicabile, ar putea varia și există riscul ca în anumite situații autoritățile fiscale să adopte o poziție diferită față de cea a Societății.

În plus, Guvernul României deține un număr de agenții autorizate să efectueze auditul (controlul) companiilor care operează pe teritoriul României. Aceste controale sunt similare auditurilor fiscale din alte țări, și pot acoperi nu numai aspecte fiscale, dar și alte aspecte legale și regulatorii care prezintă interes pentru aceste agenții. Este posibil ca ca Societatea sa fie supusă controalelor fiscale pe măsura emiterii unor noi reglementări fiscale.

NOTA 7. ACTIUNI SI OBLIGATIUNI

La data de 31.12.2025, capitalul social subscris si varsat al S.C. COCOR TURISM S.A. este de 845.837 lei, compus din:

- aport in natura : 845.621 lei;
- aport in numerar : 216 lei.

Capitalul social este reprezentat de 8.458.372 actiuni, cu o valoare nominala de 0.1 lei/ actiune.

Capitalul social este in intregime cu participatie romana.

La 31.12.2025, capitalurile proprii ale Societatii sunt negative de -27.724.330 lei, neindeplinind prevederile articolului 153 alin (1) din Legea 31/90 republicata cu modificarile si completarile ulterioare .

Structura actionariatului societatii, la 31.12.2025, este formata din:

Actionari	Numar actiuni	Valoare actiuni (RON)	Pondere in capital social %
0	1	2	3
Cocor SA	5,845,403.00	584,540.30	69.11
SIF Transilvania	2,250,112.00	225,011.20	26.60
Alti actionari	362,857.00	36,285.70	4.29
Total	8,458,372.00	845,837.20	100.00

De la infiintare si pana la data de 31.12.2025, societatea nu a emis obligatiuni.

NOTA 8. INFORMATII PRIVIND SALARIATII, ADMINISTRATORII SI DIRECTORII

Salariati	Exercitiul financiar	
	la 31 dec.2024	la 31 dec.2025
Numarul mediu de salariati pe categorii:		
- conducere	1	1
- personal administrativ	4	4
- personal operativ	33	34
Total	38	39

Denumire indicator	Exercitiul financiar	
	la 31 decembrie	la 31 decembrie
	2024	2025
Fond de salarii	1.733.759	1.839.436
Tichete de masa	247.348	252.515
Subtotal rd 23 din CPP	1.981.107	2.091.951
Cheltuieli cu asigurarile sociale rd 24 din CPP	78.723	86.245
Cheltuieli cu personalul	2.059.830	2.178.196

Prin incheierea pronuntata in data de 20.01.2014 in Dosarul nr.1453/3/2014, Tribunalul Bucuresti Sectia a VII a Civila, a admis cererea formulata de SC Cocor Turism SA in temeiul art.32 alin.1 din legea nr.85/2006 si a deschis procedura generala a insolventei si a numit ca

administrator judiciar VIA INSOLV SPRL.

Prin hotararea Adunarii Generale a Actionarilor din data de 10.02.2014 a fost desemnat ca administrator special al SC Cocor Turism SA pe SC Turnover ABC SRL reprezentata de dl Besliu Aurel.

NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO - FINANCIARI

a) Indicatori economico-financiari

Nr.crt.	Denumire indicator	Mod de calcul	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2024
1	Lichiditate							
	Lichiditate curenta	Active curente / Datorii curente	0,15	0.15	5.22	1.52	3.70	3.49
	Lichiditatea imediata – testul acid	(Active curente-Stocuri) / Datorii curente	0.14	0.14	5.20	1.50	3.68	3.67
2	Indicatori de risc							
	Gradul de indatorare	Capital imprumutat / Capital angajat * 100	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	Rata de acoperire a dobanzilor	Pr.inaintea platii dob.si imp.pe profit / Ch.cu dob.	1.7	1.7	1.3	n/a	n/a	n/a
3	Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)							
	Viteza de rotatie a stocurilor	Costul vanzarilor/Stocul mediu	13.25	8.28	4.51	18.35	16.94	14.86
	Numar de zile de stocare (zile)	Stocul mediu/Costul vanzarilor *365	27.53	33.69	80.84	19.89	18.01	16.54
	Viteza de rotatie a debitelor clienti -zile	Sold mediu clienti/Cifra de afaceri *365	15.57	14.10	83.95	13.72	11.72	5.00
	Viteza de rot.a creditelor-furnizor (zile)	Sold med.furni.) / Cifra de af. * 365	56.23	56.23	66.60	52.53	55.26	34.65
	Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/Active imobilizate	0.3	0.3	0.41	0.39	0.34	0.34
	Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri/Total active	1.09	0.25	0.29	0.28	0.25	0.33
4	Indicatori de profitabilitate							
	Rentabilitatea capitalului angajat	Pr.inaintea platii dob.si impoz.pe profit / Capital	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Marja profitului brut(%)	Profitul brut din vanzari / Cifra de afaceri *100	2	2.28	1.81	n/a	n/a	n/a

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

In anul 2002 din divizarea SC Neptun Olimp SA s-a infiintat **SC GALATI ESTIVAL 2002 SA**, inmatriculata la Registrul Comertului cu nr J13/1342/2002, avand cod unic de inregistrare RO 14686597.

In august 2002 societatea si-a schimbat denumirea in **SC COCOR TURISM SA** in baza hotararii AGOA 2/23.08.2002.

Societatea la momentul actual este rezultatul procesului de fuziune prin absorbtie a SC OVIDIU ESTIVAL 2002 SA (infiintata tot din divizarea SC Neptun Olimp SA) si a COCOR ESTIVAL SA de catre SC COCOR TURISM SA in baza hotararii AGA din 27.03.2003.

Sediul social al societatii este in Bucuresti, B-dul IC Bratianu nr. 29-33, etaj 3, camera 1, sector 3.

Societatea nu are deschise filiale sau sucursale.

Obiectul principal de activitate al societatii este cod CAEN 5510 « Hoteluri ».

Actiunile societatii au fost scoase de la tranzactionare in Octombrie 2015.

Societatea desfasoara activitatea in baza urmatoarelor autorizatii:

- autorizatie de functionare nr.5308/03.02.2017 emisa de Consiliul Local Municipiul Mangalia pentru desfasurarea activitatilor de cazare si prestari servicii specifice si alimentatie publica in spatiul amplasat la Hotel Cocor-restaurant-bar pentru perioada 10.02.2020-31.12.2020 cu program de functionare nonstop pentru hotel si program de alimentatie publica zilnic intre 07:00-03:00
- autorizatie/licenta neexclusiva din 10.06.2020 pentru utilizarea operelor muzicale in scop ambiental in perioada 01.06.2020-30.09.2020

b) Cifra de afaceri

Societatea a inregistrat in anul 2025 o cifra de afaceri in suma de de 5.436.845, iar in anul 2024 o cifra de afaceri in suma de 5.656.463 din care:

Anul	Cazare	Alte servicii turistice Bar+Spa	Total
Anul 2015	2,881,262.00	798,004.00	3,679,266.00
Anul 2016	3,592,520.00	819,334.00	4,411,854.00
Anul 2017	3,086,562.00	705,995.00	3,792,557.00
Anul 2018	3,354,725.00	522,178.00	3,876,903.00
Anul 2019	5,487,248.00	1,758,586.00	7,245,834.00
Anul 2020	3,691,415.00	1,899,466.00	5,590,881.00
Anul 2021	3,893,081.00	2,584,273.00	6,477,354.00
Anul 2022	4.238.380,00	4.238.380,00	7.353.128,00
Anul 2023	3.127.904,00	3.553.508,99	6.681.413,00
Anul 2024	2.589.018,00	3.067.445,00	5.656.463,00
Anul 2025	3.579.010,00	1.857.835,00	5.436.845,00

c) Informatii privind relatiile societatii cu partile afiliate

Detalii privind tranzactiile cu parti afiliate si natura relatiilor cu acestea sunt prezentate in **Nota explicativa 14.**

c) Informatii cu privire la impozitul pe profitul curent

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Pierdere bruta/profit brut	17587	128040	111297	-1.583.057	-1.294.179	-211.375
2. Elemente de natura veniturilor						
3. Elemente similare cheltuielilor						
4. Venituri neimpozabile						
5. Cheltuieli nedeductibile	0	0	0	0	0	0
6. Pierdere de recuperat din anii precedenti	33241904	33224322	33096282	32.984.985	34.568.042	35.862.221
7. Profit impozabil (1+2-3-4+5-6)	-33224317	33096282	32.984.985	34.568.042	35.862.221	36.073.596

Conform art.26, alin.(1), Cod Fiscal pierderea fiscala din anii precedenti se recupereaza din profiturile impozabile obtinute in urmatoorii cinci ani fiscali consecutivi si pierderea fiscala din anul 2009 se recupereaza pe sapte ani. Recuperarea pierderilor se va efectua in ordinea inregistrarii acestora la fiecare termen de plata al impozitului pe profit. Exercitiul financiar 2010, din punct de vedere al impozitului pe profit, s-a impartit in doua exercitii financiare pana la 30.09.2010 si dupa 01.10.2010 conform Art. 34, alin.(16) si (17) din Codul Fiscal modificat OUG 87/2010. Pierderea fiscala in anii precedenti care influenteaza profitul impozabil la 31.12.2013 este in suma de 22.604.775 lei aferenta anilor 2008- 31.12.2012. Pierderea pentru anul 2017 este de 610.196 lei care se va adauga pierderii fiscale din anii precedenti. Profitul anului 2018 este de 349.727 lei care va acoperi din pierderea anului 2013, conform legislatiei in vigoare. Profitul anului 2019 este de 614.692 lei care va acoperi din pierderea anului 2014, conform legislatiei in vigoare. Profitul anului 2020 este de 17.587 lei care va acoperi din pierderea anului 2015, conform legislatiei in vigoare. Profitul anului 2021 este de 128.040 lei care va acoperi din pierderea anului 2016, conform legislatiei in vigoare. Profitul anului 2022 este de 111.297 lei care va acoperi din pierderea anului 2016, conform legislatiei in vigoare.

e) 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.**

f) Venituri si cheltuieli extraordinare

Societatea nu a inregistrat in anul 2025 si nici in anul 2024 venituri sau cheltuieli extraordinare.

g) Contracte de leasing

La 31 decembrie 2025 Societatea nu are in derulare nici un contract de leasing financiar. Contractele cu Alpha Leasing de leasing financiar, ce au avut ca obiect un autoturism, s-au finalizat in anul 2011.

h) Onorariile platite auditorilor

Auditarea situatiilor financiare la 31.12.2025 a fost asigurata de catre firma INFORMATICS TRUST SRL, cu sediul in BUCURESTI, Str. Vasile Lucaciu, nr. 65, camera 8, sect.3, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/337/1994, avand cod de inregistrare fiscala RO5125803,

Onorariile referitoare la serviciul de audit financiar pentru auditul exercitiului financiar 2025 sunt in suma totala fara TVA de 7.880 LEI.

NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

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

	31.12.2024	31.12.2025
	LEI	LEI
Banca in lei	53.114	297.058
Banca in valuta	5.344	0
Casa in lei	6.579	2.482
TOTAL	65.037	293.0810

NOTA 12. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT

Societatea detine la 31.12.2025 investitii financiare pe termen scurt, reprezentand actiuni cotate si tranzactionate pe o piata reglementata in Romania, care insa au fost suspendate de la tranzactionare din anul 2008, in suma de 391 lei, evaluate la costul istoric, conform principiilor si metodelor contabile prezentate in Nota 6 «Investitii pe termen scurt».

Societate	Simbol	Valoare de detinere la 31.12.2015	Valoare de detinere la 31.12.2016	Valoare de detinere la 31.12.2017	Valoare de detinere la 31.12.2018	Valoare de detinere la 31.12.2019	Valoare de detinere la 31.12.2020	Valoare de detinere la 31.12.2021	Valoare de detinere la 31.12.2022	Valoare de detinere la 31.12.2023	Valoare de detinere la 31.12.2024	Valoare de detinere la 31.12.2025
Transilvania Estival 2002	ANIA	3	27	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Romanta Estival 2002	ANTA	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Terra Estival 2002 SA	TERA	13	51	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Clabucet Estival 2002SA	UCET	2	13	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Balea Estival 2002 SA	BLEA	15	10	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Hotel Club Estival 2002 SA	CLUB	76	36	76	76	76	76	76	76	76	76	76
Mangalia SA	MANG	95	500	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Neptun Olimp SA	NEOL	160	1	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Prahova Estival 2002 SA	PRAH	16	10	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Service Neptun 2002 SA	SECE	9	44	9	9	9	9	9	9	9	9	9
TOTAL		391	1.692	391	391	391	391	391	391	391	391	391

NOTA 13. CREDITE BANCARE

a) Contractul de credit 4/05.06.2007 modificat prin Actele aditionale nr.1-32

In anul 2007 societatea a contractat 2 linii de credit de la Alpha Bank Suc Mangalia in baza contractului de credit 4/05.06.2007 din care:

- Un credit pe termen lung care in urma renegocierii cu banca a devenit credit pe termen **scurt**, in suma de 2.000.000 EUR in baza Anexei 1 la contract contabilizat in contul 1621 majorata in anul 2008 la 5.800.000 EUR, avand termen scadent 01.07.2017 in valoare de 4.307.251.28 Eur ramas de achitat la 31.12. 2017(20.070.498,79 Ron), achitat 221.536,24 Eur in Iulie 2018, si 185.717,03 in iulie 2019, rest credit principal la 31.12.2022 fiind de 3.629.483,23 Eur (17.956.505,33 Ron), sold credit la 31.12.2025 este de 14.338.370,93 lei
- O linie de credit pe termen scurt in suma de 1.500.000 lei in baza Anexei 2 la contract contabilizat in contul 5191, renegociat in Eur in anul 2016, achitata integral , in valoare de 353.958,35 Eur.

b) Caracteristicile facilitatii de credit atrase in baza Anexei 1 la contractul de credit 4/05.06.2007 modificat prin Actele aditionale nr.1-15 la Contractul nr.4/1/2007 din 21.03.2008, 05.06.2008, 04.09.2008, 30.01.2009, 30.06.2009, 17.07.2009, 29.01.2010, 12.02.2010, 18.08.2010, 01.06.2011 sunt:

Caracteristicile facilitatii de credit atrase in baza Anexei 1 la contractul de credit sunt:

Valoare maxima facilitate: 5.800.000 EUR

Obiectul facilitatii: finantarea modernizarii constructiei multifunctionale 5.250.000 EUR si refinantarea contributiei Cocor Turism SA 550.000 EUR

Perioada de punere la dispozitie a fondurilor: pana la 05.06.2008 si pentru suplimentarea de 3.800.000 EUR pana la 21.03.2009

Termen de rambursare: 31.07.2021

Moneda in care pot fi facute trageri: EUR

Modalitate de tragere a facilitatii: pentru suma initiala acordata de 2.000.000 EUR in 4 transe:

1.000.000 EUR la semnarea contractului

200.000 EUR – 15.06.2007

300.000 EUR - 01.07.2007

500.000 EUR – 15.07.2007

pentru suma suplimentara de 3.800.000 EUR a fost permise trageri in transe pe faze de executie

Dobanda de baza: EURIBOR 1M ; 4,0070% la data semnarii contractului ; EURIBOR 3M incepand cu 30.01.2009

Marja: 2,45% pentru suma initiala; 4% incepand cu 30.01.2009; 5 % p.a. incepand cu 17.07.2009 ; 4% incepand cu 18.08.2010

Data de plata a dobanzii: ultima zi lucratoare din luna

Rambursare: in 32 rate, ultima rata 05.06.2015 in valoare de 4.343.609,88 EUR conform AA 18.08.2010, cu 5 rate anuale platibile in intervalul iunie – octombrie,2015, valoare nerambursata nici la 31.12. 2015, astfel ramas de 4.320.651,62 Eur fiind scadent in data de 31.07.2019.

Din lichiditatea obtinuta din vanzarea imobilului hotel Ovidiu realizata in decembrie 2010, societatea a rambursat in luna februarie 2011, la data incasarii ratei 2 aferenta contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.5239/22.12.2010, suma de 500.000 EUR care a diminuat ultima rata. S-a diminuat ultima rata de la 4.343.609,88 EUR la 3.843.609,88 EUR.

Perioada de gratie: pana la 19.09.2008, prelungita cu termenele aratate mai sus, in anul 2018.

Comision de administrare: 0.5% in primul an, platibil la semnarea contractului, 0.25% incepand din al 2 lea an, platibil anual la soldul creditului.

b) Comision de neutilizare: 0.5%

Comision de rambursare anticipata: 0.5%

Marja majorata: 4,5%; 6,5% conform A.A.6/17.07.2009 ;5,55% conform A.A.9/18.08.2010

Penalitati de intarziere: dobanda de baza + marja majorata

c) Dobanda EURIBOR LA 3M+3% negociata pana la 01.07.2017

d) Caracteristicile facilitatii de credit atrase in baza Anexei 2 la contractul de credit 4/2/2007 modificat prin Actele aditionale nr.1-24 la Contractul nr.4/1/2007 din 21.03.2008, 05.06.2008, 04.09.2008, 30.01.2009, 05.06.2009, 03.07.2009, 17.07.2009, 30.07.2012, 28.02.2013 sunt:

Caracteristicile facilitatii de credit atrase in baza Anexei 2 la contractul de credit sunt:

Valoare maxima facilitate: 1.500.000 LEI

Obiectul facilitatii: capital de lucru

Perioada de utilizare: pana la 31.01.2013

Termen de rambursare: prelungire tehnica pana la 29.03.2013

Moneda in care pot fi facute trageri: LEI

Modalitate de tragere a facilitatii: oricand in perioada de utilizare

Dobanda de baza: BUBOR la 3M incepand cu 30.01.2009

Marja: 3% incepand cu 30.01.2009 ;5% incepand cu 17.07.2009; 6,5% conform. A.A.8

Data de plata a dobanzii: ultima zi lucratoare din luna

Rambursare: in orice moment

Perioada de reintregire: de doua ori pana la expirare

Marja majorata: 3,5% din 30.01.2009; 5,5 % incepand cu 17.07.2009

Penalitati de intarziere: dobanda de baza + marja majorata

Cheltuieli directe pentru linie de credit revocabile la acordare: 0,5 % la semnarea contractului

d) Dobanda EURIBOR LA 3M+3% negociata pana la 01.07.2018

e) Angajamente si garantii

e1) Angajamente:

- ✓ Sa depuna lunar la banca balanta de verificare a societatii
- ✓ Sa ruleze prin conturile Alpha Bank o cifra de afaceri proportionala cu ponderea finantarii Alph Bank in total finatari de la banci, dar nu mai putin de 90% (initial 60%)
- ✓ Sa nu achite actionarilor Cocor Turism sumele convenite ca dividende si/sau sa nu ramburseze imprumuturile acordate de actionarii Cocor Turism
- ✓ Prezentarea in termen de o luna a raportului de evaluare a imobilului adus in garantie, evaluare efectuata de catre un evaluator agreat de banca
- ✓ Obligatia prezentarii lunare a situatiei lucrarilor efectuate

e2) Garantii:

- ✓ Ipoteca asupra imobilului constand in teren in suprafata de 16.431 mp si constructiile Hotel Cocor, Restaurant Cocor, Piscina, Bar
- ✓ Garantie reala imobiliara asupra soldurilor creditoare prezente si viitoare in lei si valuta ale contului curent al Cocor Turism la Alpha Bank
- ✓ Cesiunea creantelor din polita de asigurare 728241/09.10.2006 si actul aditional 49782/05.06.2007 incheiata cu Omniasig pentru suma de 4.300.000 EUR si prin polita de asigurare seria F nr.1651353/08.08.2008 si actul aditional nr.1/04.09.2008 asupra constructiei multifunctionale in suma de 9.300.000 Eur
- ✓ Bilet la ordin in alb emis de Cocor Turism pe care banca poate sa-l completeze la data scadentei sau in orice moment cu suma totala datorata.

f) Derulare contract in anul 2025

Incheierea actului aditional 31/24.07.2019 unde termenul scadent fost renegociat pina la data 31.07.2020 la valoarea ramasa de 4.085.715,03

Eur, cu dobanda EURIBOR LA 3M+2% /p.a. conditionata de angajamentul cf.l art 4.34 si 4.35 prin care societatea se obliga sa plateasca suma de 185 717,03 Eur incepand cu data de 01.08.2019, angajament respectat, astfel ca valoarea creditului ramas este de 14.338.370,93 Ron. Creditul este evaluat la cursul BNR din data de 20.01.2014, data deschiderii procedurii de insolventa, 4,5374 lei/eur

NOTA 14. RELATII COMERCIALE CU PARTI AFILIATE

Relatiile comerciale cu partile afiliate, companii in care societatea detine mai mult de jumatate din drepturile de vot (Cocor, Comturist) au fost stabilite in cursul desfasurarii obisnuite a activitatii societatii.

Nr. crt.	Denumire parte afiliata	Creanta/ Datorie	Natura tranzactiei	Sold la 01.01.2025	Volumul tranzactiilor desfasurate in 2025	Sold la sf. 2025
1	COCOR SA	DATORIE	Contract de imprumut – echivalent a 394.710 EUR (ct.4511/2011; ct.1661/2012)	2,694,830.00	0.00	2,694,830.00
			Participare majorare capital social neinregistrat ORC (1661)	25,834,653.00	0.00	25,834,653.00
			Suma inscrisa la masa credala	13,829.73		13,829.73
			Fact chirie	25,788,19		25,788,19
			Dobanda	436,932.00		436,932.00
		CREANTA	Cumparari diverse Client	0	0.00	0
			Cumparari diverse Furnizor	0.00	0.00	0.00
2	COMTURIST SA	DATORIE	Furnizor serv. Turistice	2.387.345,46	2.387.345,46	0.00
		CREANTA	Comisioane serv turistice	246.408	0	246.408

NOTA 16. REZERVE DIN REEVALUARE

Rezevele din reevaluare si rezevele reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare rezultate din reevaluarile efectuate la 31.12.2005, 31.12.2008, 31.12.2010, 31.12.2012, 31.12.2013, 31.12.2016, 31.12.2018, pentru imobiliarile corporale clasa constructii si terenuri

Imobilizare corporale	Rezeve reevaluare 31.12.2025	Rezerva reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare pana la 01.05.2009	Rezerva reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare dupa 01.05.2009 OUG 34/2009
Hotel Cocor	778.009	383,661.24	1.191.107,70
Restaurant Cocor	203.471,88	1,919.42	190.023,62
Teren Cocor	3.014.640		
Total pentru imobile existente la 31.12.2025	3,996,120.90	385,580.65	1.381.131,32
Total general la 31.12.2025	3.996.120,92	385,580.65	2.377.524,82

Rezevele reprezentand surplus realizat din rezerve din reevaluare in suma de **2.377.525 lei** se compun din:

- **94.881 lei** rezerve rezultate pe durata de utilizare economica pentru imobilele detinute in anul 2009 pentru perioada 01.05.2009-31.12.2009 conform art.221 din Codul fiscal modificat si completat cu OUG 34/2009
- **2.282.644 lei** rezervele aferente imobilelor vandute si rezerve rezultate pe durata de utilizare economica pentru cladiri detinute la 31.12.2013 pentru exercitiile financiare 2010-2013 conform art.22¹ din Codul fiscal modificat si completat cu OUG 34/2009. Aceste rezerve reprezinta elemente de natura veniturilor care se include in calculul pierderii fiscale din Nota explicativa 10 d).

La 31.12.2025, cladirile nu au fost reevaluate extracontabil pentru stabilirea impozitului la Directia Impozite si Taxe Mangalia

NOTA 17. CONTINGENTE**(a) Acțiuni în instanță**

Societatea are doua dosare cu obiect pretentii, dosare ce sunt suspendate ca urmare a intrarii in insolventa a societatii. Administratorul Societății consideră, pe baza consultărilor avute cu avocații săi, că aceste acțiuni nu vor avea efect advers semnificativ asupra rezultatelor economice și a poziției financiare a Societății.

Nr crt	Parat/Reclamant	Judecatoria	Nr dosar	Obiect	Situatia actuala a dosarului
1	CNCIR SA (reclamanta)	Judecatoria sector 3	68245/301/20 13	pretentii	Suspendat
2.	Elite Euxin (reclamanta)	Judecatoria Mangalia	2877/254/201 4	pretentii	Suspendat

(b) Impozitarea

Sistemul de impozitare din România este într-o fază de consolidare și armonizare cu legislația europeană. Totuși, încă există interpretări diferite ale legislației fiscale. In anumite situații, autoritățile fiscale pot trata în mod diferit anumite aspecte, procedând la calcularea unor impozite și taxe suplimentare și a dobânzilor in cota de 0,04% pe zi și penalităților de întârziere. În România, exercițiul fiscal rămâne deschis pentru verificare fiscală timp de 5 ani. Administratorul Societății consideră că obligațiile fiscale incluse în aceste situații financiare sunt adecvate.

(c) Contingente legate de mediu

Reglementările privind mediul înconjurător sunt în dezvoltare în România, iar Societatea nu a înregistrat nici un fel de obligații la 31 decembrie 2025 pentru nici un fel de costuri anticipate, inclusiv onorarii juridice și de consultanță, studii ale locului, designul și implementarea unor planuri de remediere, privind elemente de mediu înconjurător. Administratorul Societății nu consideră cheltuielile asociate cu eventuale probleme de mediu ca fiind semnificative.

(d) Prețul de transfer

Legislația fiscală din România conține reguli privind prețurile de transfer între persoane afiliate încă din anul 2000. Cadrul legislativ curent definește principiul "valorii de piață" pentru tranzacțiile între persoane afiliate, precum și metodele de stabilire a prețurilor de transfer. Ca urmare, este de așteptat ca autoritățile fiscale să inițieze verificări amănunțite ale prețurilor de transfer, pentru a se asigura că rezultatul fiscal și/sau valoarea în vama a bunurilor importate nu sunt distorsionate de efectul prețurilor practicate în relațiile cu persoane afiliate. Compania nu poate cuantifica rezultatul unei astfel de verificări.

ADMINISTRATOR,

Nume si prenume

Turnover ABC SRL prin dl. Besliu Aurel

INTOCMIT,

Nume si prenume

AB Account Expert SRL prin Boghita Adela