

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

asupra situațiilor financiare încheiate la
31 DECEMBRIE 2020

de către
SCALA DEVELOPMENT S.A.

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: G2 EXPERT S.R.L.
Registru Public Electronic FA1152

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către,

Acționarii companiei **SCALA DEVELOPMENT S.A.**

Opinie fără rezerve

Am auditat situațiile financiare ale companiei **SCALA DEVELOPMENT S.A.** („Compania”), cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Luncii, nr. 19, identificată prin cod unic de identificare 34312520, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2020 și contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.

Situațiile financiare individuale menționate se referă la:

1. Total active:	68.272.715 lei
2. Total capitaluri proprii:	44.871.267 lei
3. Rezultatul exercițiului financiar - Profit:	30.280.063 lei

În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative, poziția financiară a Companiei la data de 31 decembrie 2020, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate și cerințele cuprinse în Legea nr. 82/1991.

Baza pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA-uri). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea *Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenți față de Companie, conform *Codului Etic al Profesioniștilor Contabili (Codul IESBA)*

emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili, coroborat cu cerințele etice relevante pentru auditul situațiilor financiare din România și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități etice, conform acestor cerințe și Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspectele cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă. 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.

- Tranzacțiile cu persoanele afiliate nou înființate.

Aspecte cheie

Modul în care auditul nostru a adresat aspectele cheie

Tranzacțiile cu persoanele afiliate nou înființate

În anul 2020 Scala Development a devenit asociat majoritar în trei societăți nou înființate, respectiv Scala Doi S.R.L., Scala Trei S.R.L. și Scala Patru S.R.L.

Aceste societăți au fost înființate în baza hotărârii AGEA Scala Development (cu denumirea *Napochim Imobiliare* la acel moment) nr. 5 din 30 decembrie 2019.

Prin aceeași hotărâre AGEA menționată anterior a fost aprobată creditarea celor 3 societăți nou înființate cu suma de 8 milioane euro, în vederea desfășurării activității.

Testele și procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:

- solicitarea și analiza hotărârii AGEA Scala Development S.A. nr. 5 din 30 decembrie 2019;

- solicitarea și analiza actelor de înființare, certificatelor de înregistrare, certificatelor constatatoare și a rezoluțiilor cu privire la societățile Scala Doi S.R.L. și Scala Patru S.R.L.;

- solicitarea și analiza contractelor de creditare a societăților Scala Doi S.R.L. și Scala Patru S.R.L.;

Împrumuturile aprobate prin hotărârea AGEA nr. 5 din 30 decembrie 2019 s-au materializat parțial în anul 2020, societatea Scala Doi fiind creditată cu suma de 3,5 milioane euro prin contractul nr. 21 din 27.10.2020, iar societatea Scala Patru fiind creditată cu suma de 494.000 euro prin contractul nr. 19 din 21.09.2020.

Împrumutul către societatea Scala Doi a fost acordat la data de 28.10.2020, fiind contabilizat la cursul BNR de la data respectivă, iar împrumutul acordat societății Scala Patru a fost contabilizat la data de 21.09.2020 la cursul BNR de la data respectivă.

- solicitarea bilanțelor de verificare și a registrului jurnal pentru analiza înregistrărilor contabile privind acordarea împrumuturilor, dar și a dobânzilor aferente.

Impactul pandemiei de coronaviroză

Pandemia de coronaviroză, care a avut debutul în România în luna februarie 2020, a declanșat o serie de evenimente la nivel național și internațional care au restrâns activitatea populației și a companiilor din majoritatea domeniilor de activitate.

În acest context, se impune o analiză a impactului pe care pandemia l-a avut asupra modelului de afaceri a Companiei, asupra capacității acesteia de a-și onora obligațiile, asupra modificărilor în structura personalului ș.a.

De asemenea, se impune o evaluare asupra capacității Companiei de a-și continua activitatea în condiții cât mai normale.

Testele și procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:

- analiza veniturilor și fluxurilor de numerar;
- solicitarea și analiza unei situații privind accesul la schemele de ajutor guvernamentale;
- analiza modului în care Compania și-a achitat datoriile față de bugetul de stat.
- calculul și analiza principalilor indicatori, precum lichiditatea și solvabilitatea;
- analiza modificărilor schemei de personal și investigarea modului în care resursa umană și-a

Informații privind modul în care pandemia de coronavirusă a afectat activitatea Companiei sunt prezentate în Nota 10 la situațiile financiare.

La data prezentului raport, Scala Development S.A. nu se află într-o situație de incertitudine privind continuitatea activității.

desfășurat activitatea și dacă munca la distanță a afectat productivitatea;

- analiza evoluției încasărilor și plăților față de perioadele precedente;

- analiza modificărilor privind principalii clienți și furnizori.

- analiza modului de gestionare a contractelor de finanțare și a capacității de onorare a obligațiilor;

- purtarea de discuții cu conducerea cu privire la modul de desfășurare a activității în contextul pandemic și a impactului asupra continuității activității.

Am tratat aceste aspecte cheie de audit printr-o testare corespunzătoare și prin extinderea investigațiilor asupra temelor prezentate, prin discuții cu managementul și cu departamentul financiar-contabil.

Alte informații

Conducerea este responsabilă pentru alte informații. Acele alte informații cuprind informațiile cu privire la raportul administratorilor.

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea raportului administratorilor în conformitate cu cerințele Ordinului nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, Anexa 1, capitolul 7, punctele 489-492⁶, care să nu conțină denaturări semnificative și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea raportului administratorilor care să nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul administratorilor nu face parte din situațiile financiare individuale.

Opinia noastră asupra situațiilor financiare individuale nu acoperă raportul administratorilor.

În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare individuale, noi am citit raportul administratorilor anexat situațiilor financiare individuale și raportăm că:

- a) în raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare individuale anexate.
- b) raportul administratorilor identificat mai sus include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de Ordinul 1802/2014, capitolul 7, punctele 489-492⁶;
- c) în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020 cu privire la Scala Development S.A. și la mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu governanța pentru situațiile financiare

Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Ordinul nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare individuale și situațiile financiare anuale consolidate și cerințele cuprinse în Legea nr. 82/1991 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Companiei de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Compania sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.

Persoanele responsabile cu governanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Companiei.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA-urile va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA-urile, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Companiei.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Companiei de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă,

trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Compania să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.

- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

Comunicăm persoanelor responsabile cu governanța, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu governanța o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.

Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu governanța, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

Am fost numiți să audităm situațiile financiare ale Scala Development S.A. pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2020 prin hotărârea AGOA

G2 Expert

Societate cu răspundere limitată
405200 Dej, str. Alecu Russo, nr. 24/1
J12/4477/2008 ; 24725081
Capital social: 200 lei
+40 264 214 434
+40 744 583 031
office@proceduriaudit.ro

din data de 24.04.2019. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 5 ani, acoperind exercițiile financiare încheiate de la 31 decembrie 2016 până la 31 decembrie 2020.

Confirmăm că:

- În desfășurarea auditului nostru ne-am păstrat independența față de entitatea auditată, iar în ceea ce privește Comitetul de audit, am recomandat constituirea acestuia, în conformitate cu Legea nr. 162/2017 și Regulamentul UE nr. 537/2014;
- Nu am furnizat pentru Companie niciunul dintre serviciile non-audit interzise, menționate la art. 5 alin. (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Alte aspecte

Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor Companiei, în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Companiei acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Companiei și de acționarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.

Cluj-Napoca, 01.04.2021

Partenerul de misiune al auditului care a întocmit acest raport al auditorului independent este,

Gheorghe Alexandru MAN, auditor financiar

Înregistrat la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar
cu număr de înregistrare AF1242

pentru și în numele G2 EXPERT S.R.L.

Înregistrată la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar
cu număr de înregistrare FA1152

Adresa auditorului:



Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: G2 EXPERT S.R.L.
Registru Public Electronic FA1152

G2 Expert

Societate cu răspundere limitată
405200 Dej, str. Alecu Russo, nr. 24/1
J12/4477/2008 ; 24725081
Capital social: 200 lei
+40 264 214 434
+40 744 583 031
office@proceduriaudit.ro

G2 Expert S.R.L.

405200 Dej, str Alecu Russo nr. 24/1, jud. Cluj, Romania

Nr. ord. Reg. Com.: J12/4477/2008, CUI: 24725081

Telefon: +40 264 214 434

Mobil: +40 744 583 031

Email: office.g500@yahoo.com

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: G2 EXPERT S.R.L.
Registru Public Electronic FA1152

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor Financiar: MAN
GHEORGHE-ALEXANDRU
Registru Public Electronic AF1242

