

**NAPOCHIM IMOBILIARE SA
CLUJ-NAPOCA**

**RAPORTUL
AUDITORULUI INDEPENDENT**

31 DECEMBRIE 2017

G2 EXPERT S.R.L.
Autorizația nr.1152/26.02.2013 înregistrată la
Camera Auditorilor Financiari din Romania



**RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT**

Către,

Acționarii Companiei NAPOCHIMIMOBILIARE S.A.

Opinie fără rezerve

Am auditat situațiile financiare ale companiei **NAPOCHIM IMOBILIARE S.A.(„Societatea”)**, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2017 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 unsumar al politicilor contabile semnificative.

Situațiile financiare individuale menționate se referă la:

1. Total active:	43.985.111 lei
2. Total capitaluri proprii:	7.166.560 lei
3. Rezultatul exercițiului financiar, Pierdere:	3.053.276 lei

În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății la data de 31 decembrie 2017, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul nr. 1802 din 30 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 indeplinit 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.

În conformitate cu ISA 701, trebuie identificat cel puțin un aspect cheie în cadrul unui audit al situațiilor financiare anuale al unei societăți cotate. În cadrul auditului nostru, la societatea NAPOCHIM IMOBILIARE S.A., pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2017, a fost considerat ca fiind aspect cheie, acea situație carea prezentat un risc crescut de erori semnificative:

- Evidențierea în contabilitate a rezervei din reevaluare ca urmare a scoaterii din evidență a clădirii demolate și al transferului terenului în categoria stocuri.

Acestea nu reprezintă toate riscurile identificate de noi.

În cele ce urmează am stabilit, de asemenea, modul în care ne-am adaptat auditul nostru pentru a aborda aceste domenii specifice, în scopul de a furniza o opinie cu privire la situațiile financiare în ansamblu lor.

Aspecte cheie

Modul în care auditul nostru a adresat aspectele cheie

Evidențierea în contabilitate a rezervei din reevaluare ca urmare a scoaterii din evidență a clădirii demolate și al transferului terenului în categoria stocuri

În urma divizării societății NAPOCHIM S.A., realizată în anul 2015, prin care s-a înființat NAPOCHIM IMOBILIARE S.A., pe baza proiectului de divizare, aceasta din urmă a preluat, clădirea și terenul situate în Municipiul Cluj-Napoca, str. Someșului, nr. 34.

Totodată, Societatea a primit și rezerva din reevaluare aferentă clădirii și terenului anterior menționate, în valoare de 7.507.191,86.

În anul 2017, clădirea a fost scoasă din evidență, ca urmare a demolării și terenul a fost transferat din categoria imobilizărilor în categoria stocurilor.

Concomitent, rezerva din reevaluare a fost transferată în contul de rezultat reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare.

Pentru adresarea riscului privind evidențierea în contabilitate a rezervei din reevaluare, procedurile noastre au inclus:

- am solicitat proiectul de divizare al societății NAPOCHIM S.A.;

- am verificat preluarea valorii rezervei provenite din divizare, în balanța de verificare;

- am solicitat declarația de scoatere din evidență a clădirii demolate de la Primăria Cluj-Napoca.

- am verificat înregistrarea în contabilitate a scoaterii din evidență a mijlocului fix (clădire) și a transferului terenului în categoria stocurilor;

Temeiul legal în baza căruia s-a realizat transferul terenului este reprezentat de Art. 272, 274 și 275 din Ordinul MFP nr. 1802 din 29 decembrie 2014.

- am verificat transferul rezervei din reevaluare în contul de rezultat reportat reprezentând surplusul din rezerve din reevaluare și evidențierea acestuia;

- am solicitat declarația 101 în scopul verificării evidențierii acestor rezerve ca și elemente similare veniturilor.

Am tratat acest aspect 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 evoluția sectorului de activitate, strategia pe termen scurt și mediu a societății din punct de vedere a diversificării produselor și a creșterii calității, precum și pentru asigurarea forței de muncă calificată.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și acele alte informații și nu exprimăm niciun fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare sau cunoștințele pe care noi le-am obținut în decursul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ. În cazul în care, pe baza activităților efectuate, concluzionăm că există o denaturare semnificativă a acestor alte informații, ni se solicită să raportăm acest fapt. În această privință, nu avem nimic de raportat.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Ordinul nr. 1802 din 30 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 Societății 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 Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

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 cumulat, 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 Societății.
- ✓ 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 Societății 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 Societatea 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 guvernarea, 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 guvernarea 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 guvernarea, 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

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea raportului administratorilor în conformitate cu cerințele Ordinului nr. 1802 din 30 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 este prezentat de la pagina 1 la 3 și 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 prezentat de la pagina 1 la 3 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. Menționăm totuși faptul că diferențele între veniturile raportate în situația contului de profit sau pierdere și alte elemente ale rezultatului global și cele raportate în Raportul administratorului se datorează cerințelor Ordinului 1802/2014 ca în situațiile financiare să se compenseze sumele aferente conturilor de venituri din



producția de imobilizări cu cheltuielile aferente. În raportul administratorului aceste venituri nu sunt prezentate compensate.

- 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 2017 cu privire la NAPOCHIM IMOBILIARE S.A. și la mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.

Cluj-Napoca:17.04.2018

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

MAN Gheorghe Alexandru, auditor financiar înregistrat la Camera Auditorilor Financieri din România cu număr de carnet 1242

pentru și în numele S.C. G2 EXPERT S.R.L.

Înregistrată la Camera Auditorilor Financieri din România
cu număr de autorizație 1152/26.02.2013

Adresa auditorului:

G2EXPERT S.R.L.
405200 Dej, str Alecu Russo nr. 24/2, jud. Cluj, Romania
Reg. Com. J12/4477/2008, 24725081
Tel/Fax: +40 264 214434
Mobil: +40 744 583031
Mail:office.g500@yahoo.com


