

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

asupra situațiilor financiare încheiate la
31 DECEMBRIE 2023

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

G2Expert
Societate cu răspundere limitată
405200 Dej, str. M. Kogalniceanu, nr. 18
J12/4477/2008 ; 24725081
Capital social: 200 lei
+40 264 214 434
+40 744 583 031
office@proceduriaudit.ro

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. Somesului, nr. 34-36, identificată prin cod unic de identificare 34312520, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2023 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:	115.945.070 lei
2. Total capitaluri proprii:	61.693.931 lei
3. Rezultatul exercițiului financiar - Profit:	6.097.234 lei

În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative, poziția financiară a Companiei la data de 31 decembrie 2023, 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.

- Tranzacții cu persoanele afiliate
- Recunoașterea veniturilor

Aspecte cheie

Modul în care auditul nostru a adresat aspectele cheie

Tranzacții cu persoanele afiliate

Procedurile noastre pentru abordarea acestui aspect cheie au inclus următoarele:

În anul 2023 Scala Development a acordat împrumuturi societăților afiliate, astfel:

1. La SCALA DOI SRL soldul împrumutului înregistrat la 31.12.2023 este de 30.593.790 lei .

- am solicitat și analizat contractul de împrumut constatând dobânzi restante la împrumutul acordat în suma de 2.566.766,86 lei.

2. La SCALA TREI SRL soldul împrumutului înregistrat la 31.12.2023 este de 1.741.110 lei .

- am solicitat și analizat contractul de împrumut constatând dobânzi restante la împrumutul acordat în suma de 195.283,69 lei.

3. La SCALA PATRU SRL soldul împrumutului înregistrat la 31.12.2023 este de 3.084.252 lei .

- am solicitat și analizat contractul de împrumut constatând dobânzi restante la împrumutul acordat în suma de 350.982,31 lei.

4. La SCALA CINCI SRL soldul împrumutului înregistrat la 31.12.2023 este de 13.108.071 lei .

- am solicitat și analizat contractul de împrumut constatând dobânzi restante la împrumutul acordat în suma de 906.748,6 lei.

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: G2 EXPERT S.R.L.
Registru Public Electronic FAN 62 e

5.La SCALA SASE SRL soldul imprumutului inregistrat la 31.12.2023 este de 21.142.050 lei . - am solicitat și analizat contractul de imprumut constatand dobanzi restante la imprumutul acordat in suma de 1.159.262,83 lei.

6.La SCALA SAPTE SRL a fost acordată suma de 1.000 lei. - am solicitat contractele de imprumut incheiate cu SCALA SAPTE SRL, SCALA OPT SRL, SCALA NOUA SRL.

7.La SCALA OPT SRL a fost acordată suma de 1.000 lei.

8.La SCALA NOUA SRL a fost acordată suma de 1.000 lei.

In anul 2023 Scala Development a primit imprumut de la societatea afiliată AX PERPETUUM SRL, soldul imprumutului inregistrat la 31.12.2023 fiind de 15.000.000 lei . - am solicitat și analizat contractul de imprumut constatand dobanzi restante la imprumutul primit in suma de 165.950,68 lei.

- am solicitat balanțele de verificare și registrul jurnal pentru analiza înregistrărilor contabile privind acordarea împrumuturilor, dar și a dobânzilor aferente.

Recunoașterea veniturilor

Veniturile cuprind in principal veniturile din inchirierea imobilelor proprietatea societatii.

Am identificat recunoasterea veniturilor ca aspect cheie de audit, deoarece veniturile reprezinta unul dintre indicatorii cheie de performanta ai Societatii si, prin urmare, exista un risc inherent in legatura cu recunoasterea lor.

Procedurile noastre pentru abordarea acestui aspect cheie au inclus următoarele:

- am analizat politicile contabile cu privire la recunoașterea veniturilor pentru a determina dacă acestea sunt 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;
- am solicitat și analizat contractele incheiate cu clientii, pe baza de esantion, pentru a intelege termenii tranzactiilor de prestare de servicii,

pentru a evalua daca criteriile de recunoastere a veniturilor Societatii au fost in conformitate cu cerintele si standardele contabile in vigoare;

- am verificat corecta întocmire a notelor contabile;
- am verificat dacă veniturile din prestări servicii s-au înregistrat în contabilitate la data realizării lor, conform documentelor justificative;
- am verificat respectarea principiului independenței exercițiului;
- am verificat reflectarea lor în contul de profit și pierdere și prezentarea în notele la situațiile financiare individuale anexate.

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 2023 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 guvernanta 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 guvernanta 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 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 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 îndoeli 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 guvernanta, 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 guvernanta 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 guvernanta, 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

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.

G2Expert
Societate cu răspundere limitată
405200 Dej, str. M. Kogalniceanu, nr. 18
J12/4477/2008 ; 24725081
Capital social: 200 lei
+40 264 214 434
+40 744 583 031
office@proceduriaudit.ro

Cluj-Napoca, 21.03.2024

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:

G2 Expert S.R.L.

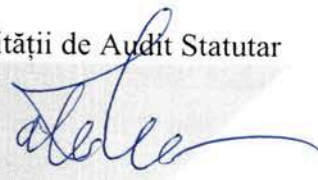
405200 Dej, str M. Kogalniceanu, nr. 18, jud. Cluj, Romania

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

Telefon: +40 264 214434

Mobil: +40 744 583031

Email: office.g500@yahoo.com



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

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