

SC TREVIT SRL

Alba Iulia, Str. NICOLAE BALCESCU, Bl. D4 A, Ap. 14
Nr. R.C J01/105/2000
CUI RO 12760069
Tel: 0258815551; 0745592791;
Fax 0258815551 ; EMAIL: ana@trevit.ro

Raportul auditorului financiar independent CATRE ACTIONARIII SOCIETATII COMERCIALE SC ATLAS IMOBILIARE SRL

1. Am auditat situațiile financiare ale societății SC ATLAS IMOBILIARE SRL, anexate, care cuprind bilanțul până la data de 31 decembrie 2022, contul de profit și pierdere pentru anul care s-a încheiat, precum și un rezumat al politicilor contabile semnificative și alte note explicative.

2. Situațiile financiare individuale la 31.12.2022 se identifica astfel:

- activ net/ Total capitaluri proprii 41.918.695 lei
- profitul net al exercițiului financiar 7.923.446 lei

3. În opinia noastră, cu excepția efectelor situației descrise în paragrafele din secțiunea -Baza pentru opinie - situațiile financiare anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2022 precum și a rezultatului operațiunilor sale pentru exercițiul financiar încheiat la această dată în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

Baza pentru opinia cu rezerve

4 Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA") și Legea nr.162/2017 („Legea”). 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 Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Opinia de audit exprimată de noi asupra situațiilor financiare a fost modificată (influențată) de unele limitări ale ariei de aplicabilitate a auditului impuse de circumstanțele menționate mai jos:

5 S-au emis scrisori de confirmare a creanțelor la 31.12.2022, dar creanțele comerciale (cont 411, 409) au fost confirmate prin răspuns la scrisori în procent de 20 % din sold. Din creanțele comerciale în suma de 34.805.969,43 lei, creanțele comerciale incerte, reflectate în cont 4118 “Clienți incerti” în suma de 1.304.484,76 lei, au fost ajustate 100% prin constituirea unui provizion de 1.304.471,58 lei. Prin urmare, nu am fost în măsură să obținem asigurări suficiente și satisfăcătoare cu privire la existența și recuperabilitatea acestor creanțe și nu am fost în măsură să determinăm

SC TREVIT SRL

Alba Iulia, Str. NICOLAE BALCESCU, Bl. D4 A, Ap. 14
Nr. R.C J01/105/2000
CUI RO 12760069
Tel: 0258815551; 0745592791;
Fax 0258815551 ; EMAIL: ana@trevit.ro

acele ajustari care ar putea fi necesare pentru a putea prezenta aceste creante la valoarea lor recuperabila si posibilul efect in contul de profit si pierdere al anului 2022 si a rezultatului reportat la 31.12.2022.

6. La 31.12.2022 societatea avea datorii comerciale in suma de 12.665.036,71 lei (sold cont 411,404,419), pentru care s-au obtinut 61,94 % confirmari. In consecinta nu am fost in masura sa obtinem asigurari suficiente si satisfacatoare asupra soldurilor datoriilor comerciale cu privire la exhaustivitatea si acuratetea la 31.decembrie 2022 si posibilul lor efect in contul de profit si pierdere al anului 2022 si rezultatului reportat la 31.12.2022.

7. La 31.12.2022 societatea a inregistrat datorii asimilate reprezentand ratele de capital conform contractelor de leasing financiar aflate in derulare, in suma de 14.035.814 lei. Datoriile in valuta nu sunt reflectate in bilant la cursul BNR inregistrat la 31.12.2022. Confirmarea acestor datorii a fost de 100 %. In consecinta nu am fost in masura sa obtinem asigurari suficiente si satisfacatoare asupra soldurilor datoriilor asimilate, leasing financiar, cu privire la exhaustivitatea si acuratetea la 31.decembrie 2022 si posibilul lor efect in contul de profit si pierdere al anului 2022 si rezultatului reportat la 31.12.2022.

8. Fără a exprima alte rezerve atragem atenția asupra notei 14 "Parti afiliate" atasate la Situatiile financiare la 31.12.2022, care contine tranzactiile cu partile afiliate. Legislatia fiscala din Romania include principiul valorii de piata, conform caruia tranzactiile intre partile afiliate trebuie sa se desfasoare la valoarea de piata. Contribuabilii din Romania trebuie sa intocmeasca si sa puna la dispozitia autoritatilor fiscale, la solicitarea acestora, dosarul de documentare a preturilor de transfer. La data aprobarii acestor situatii financiare societatea nu are pregatita documentarea preturilor de transfer. Managementul considera ca nu va suferi pierderi in cazul unui control fiscal pentru verificarea preturilor de transfer. Cu toate acestea, impactul unor posibile interpretari diferite ale autoritatilor fiscale nu poate fi estimat in mod credibil. Aceasta ar putea modifica pozitia financiara si rezultatul operatiunilor societatii.

Aspecte cheie de audit

9. Aspectele cheie de audit, in baza raționamentului nostru profesional, sunt cele care au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare din perioada curenta. Aceste aspecte au fost

SC TREVIT SRL

Alba Iulia, Str. NICOLAE BALCESCU, Bl. D4 A, Ap. 14

Nr. R.C J01/105/2000

CUI RO 12760069

Tel: 0258815551; 0745592791;

Fax 0258815551 ; EMAIL: ana@trevit.ro

abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora, fara a prezenta o opinie separata in acest sens.

Aceste aspecte cheie se refera la:

Aspecte cheie de audit	Proceduri de audit realizate pentru a adresa aspectul cheie de audit
Recunoasterea veniturilor	
Politica de recunoastere a veniturilor este prezentata in Nota 6 la situatiile financiare anuale „Principii, politici si metode contabile”.	- Evaluarea proceselor si controalelor privind existenta si acuratetea veniturilor inregistrate. - Evaluarea principiilor de recunoastere a veniturilor conform OMFP 1802/2014 si in raport cu politicile contabile ale societatii.. - Efectuarea de proceduri pentru a testa ca veniturile sunt inregistrate in perioada corecta. - Examinarea acuratetei ajustarilor efectuate de societate in vederea respectarii principiului independentei exercitiului. - Verificarea modului de inregistrare a discounturilor si recunoasterea acestora la perioada la care se refera. - Testarea pe baza unui esantion a creantelor comerciale la 31 decembrie 2022 prin transmiterea de scrisori de confirmare.
Veniturile sunt recunoscute atunci cand este probabil ca beneficiile economice asociate cu tranzactia vor intra in societate, iar suma veniturilor poate fi determinata in mod corect.	

SC TREVIT SRL

Alba Iulia, Str. NICOLAE BALCESCU, Bl. D4 A, Ap. 14

Nr. R.C J01/105/2000

CUI RO 12760069

Tel: 0258815551; 0745592791;

Fax 0258815551 ; EMAIL: ana@trevit.ro

Provizioane

Dupa cum este prezentat in Nota 2 la

situatiile financiare, societatea are

inregistrate la 31 decembrie 2022

provizioane in valoare totala de

1.304.471,58 lei.

Estimarea unui provizion implica

rationamente profesionale semnificative

din partea conducerii societatii cu privire la

rezultatele probabile ale evenimentelor

relevante si cuantificarea obligatiilor

probabile generate din acestea.

- Am analizat obligatiile actuale ale societatii in baza carora au fost recunoscute provizioanele, adica atunci cand exista o obligatie curenta care genereaza o iesire de resurse.

- Am obtinut de la Departamentul juridic al societatii litigiile avute de societate in instanta, stadiul si obiectul lor precum si cea mai buna estimare a contravalorii necesara pentru decontarea obligatiilor ce decurg din acestea.

- Am analizat rationamentele profesionale ale conducerii in determinarea rezultatelor probabile ale evenimentelor si cuantificarea cheltuielilor prevazute a fi necesare pentru decontarea obligatiei.

Impactul crizei generate de epidemia de Covid 19, starea de razboi din UCRAINA, masurile restrictive impuse asupra RUSIEI si BELARUS de UE, asupra activitatii societatii si asupra continuitatii acesteia

SC TREVIT SRL

Alba Iulia, Str. NICOLAE BALCESCU, Bl. D4 A, Ap. 14

Nr. R.C J01/105/2000

CUI RO 12760069

Tel: 0258815551; 0745592791;

Fax 0258815551 : EMAIL: ana@trevit.ro

Avand in vedere epidemia de COVID – 19, starea de razboi din UCRAINA si masurile restrictive impuse de UE RUSIEI si

BELARUS si criza economica pe care acestea au generat-o, persoanele insarcinate cu guvernanta sunt in masura sa estimeze impactul acestora asupra pozitiei si performantelor finaciare ale societatii.

Scaderea cererii pentru serviciile de transport oferite de societate, in primele luni ale exercitiului financiar 2022, in special cele legate de societati partenere beneficiare a serviciilor din domeniul industriei de automotive, a caror activitate s-a redus mult, au determinat scaderea cifrei de afaceri si a profitului realizat de societate la 31.12.2022. Totusi societatea a depasit cifra de afaceri din exercitiul financiar 2021. Se estimeaza continuitatea activitatii societatii.

- Obținerea unor declaratii oficiale din partea conducerii societatii cu privire la identificarea si evaluarea riscurilor si eventualele masuri preventive luate in considerare.
- Am analizat masura în care conducerea a evaluat utilizarea continuă a metodelor anterioare, ipotezelor și datelor de raportare si nemodificarea politicilor contabile.
- Am analizat pachetele guvernamentale de suport sau alte modificări ale legislației sau reglementărilor care au fost introduse si impactul lor asupra evaluarii estimărilor contabile.
- Am analizat angajamentele de finanțare contractate pentru a sprijini capacitatea entității de a-și continua activitatea.

SC TREVIT SRL

Alba Iulia, Str. NICOLAE BALCESCU, Bl. D4 A, Ap. 14
Nr. R.C J01/105/2000
CUI RO 12760069
Tel: 0258815551; 0745592791;
Fax 0258815551 ; EMAIL: ana@trevit.ro

Evidențierea unor aspecte

10. Criza financiară internațională care a determinat probleme financiare grave unor importante entități din lume, s-ar putea răsfrânge indirect și asupra României prin limitarea fluxurilor de capital. În acest context, chiar dacă la data întocmirii prezentelor situații financiare societatea a înregistrat profit, atrag atenția asupra faptului că poziția financiară s-a determinat la un moment dat. Societatea este în relații de afaceri cu firme din România și alte țări, care ar putea fi ele afectate de criza financiară globală. Considerăm că pe termen scurt și mediu este posibil ca poziția financiară a societății să fie influențată de evoluția pieței financiare pe plan național și internațional. Manualul de politici contabile al societății considerăm că trebuie actualizat.

Continuitatea activității

11. Pandemia provocată de virusul COVID-19 în 2020 și 2021 și parțial în 2022, este un eveniment cu un impact major asupra economiei mondiale. În prezent a apărut încă un eveniment cu impact major în economia mondială, războiul din UCRAINA. Așa cum este prezentat în raportul administratorului încheiat la 31.12.2022, societatea și-a analizat foarte atent expunerea ei la risc și a evaluat cu grijă maniera în care raportarea financiară pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 este afectată de aceste evenimente, în mod special de războiul din UCRAINA. Aspectele analizate și măsurile luate, indică o certitudine referitoare la capacitatea societății de a-și continua activitatea în condiții normale, conducerea nefiind însă în măsură să evalueze impactul asupra rezultatelor financiare din următoarele 12 luni.

Alte informații – Raportul administratorilor

12. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea și nici declarația nefinanciară.

Raportul administratorilor este prezentat de la pagina 1 la 7 și nu face parte din situațiile financiare.

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

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022, responsabilitatea noastră este să citim Raportul administratorilor și, în acest demers, să

SC TREVIT SRL

Alba Iulia, Str. NICOLAE BALCESCU, Bl. D4 A, Ap. 14

Nr. R.C J01/105/2000

CUI RO 12760069

Tel: 0258815551; 0745592791;

Fax 0258815551 ; EMAIL: ana@trevit.ro

apreciem daca exista neconcordanțe semnificative între Raportul administratorilor și situațiile financiare, dacă Raportul administratorilor include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, și dacă în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare cu privire la Societate și la mediul acesteia, informațiile incluse în Raportul administratorilor sunt eronate semnificativ.

Ni se solicită să raportăm cu privire la aceste aspecte.

În baza activității desfășurate, raportăm ca:

- a) în Raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare;
- b) Raportul administratorilor identificat mai sus include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

Având în vedere criza mondială generată de războiul din Ucraina și măsurile restrictive impuse de UE Rusiei și Belarus, persoanele responsabile cu guvernanta, au analizat expunerea Societății la riscul de continuitate a activității și a implicațiilor asupra situațiilor financiare anuale. Astfel evaluarea de risc de continuitate a activității a fost inclusă în Raportul Administratorului, conform cerințelor OMFP 1802/2014, cu modificări la zi.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022 cu privire la Societate 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

13. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl considera necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare. Această responsabilitate include:

- Proiectarea, implementarea și menținerea unui control intern relevant pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare care să nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii;
- Selectarea și aplicarea politicilor contabile adecvate;
- Elaborarea unor estimări contabile rezonabile în circumstanțele date.

14. La întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare

SC TREVIT SRL

Alba Iulia, Str. NICOLAE BALCESCU, Bl. D4 A, Ap. 14

Nr. R.C J01/105/2000

CUI RO 12760069

Tel: 0258815551; 0745592791;

Fax 0258815551 ; EMAIL: ana@trevit.ro

la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității 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.

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

Responsabilitatile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

16. 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 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.

17. Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, 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 îndoeli 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

SC TREVIT SRL

Alba Iulia, Str. NICOLAE BALCESCU, Bl. D4 A, Ap. 14

Nr. R.C J01/105/2000

CUI RO 12760069

Tel: 0258815551; 0745592791;

Fax 0258815551 ; EMAIL: ana@trevit.ro

pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.

- Am evaluat per ansamblu prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.
- Responsabilitatea noastră este de a exprima o opinie asupra corectitudinii informatiilor cuprinse in situatiile financiare, pe baza auditului statutar efectuat.

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

19. Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor însărcinate cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul nostru de audit, cu excepția cazului în care legislația sau reglementările împiedică prezentarea publică a aspectului respectiv 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 că beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

20. Furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie ca am respectat cerintele etice relevante privind independenta si ca am comunicat toate relatiile si alte aspecte care ar putea afecta independenta si când e cazul masurile de protectie luate.

Alte aspecte

21. Situațiile financiare alăturate nu sunt menite să prezinte poziția financiară rezultatul operatiunilor si un set complet de note la situatiile financiare in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdictii altele decât România. De aceea, situațiile financiare alăturate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc principiile, procedurile și reglementările contabile din România inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr1802/2014 cu modificarile ulterioare.

In circumstanțele legislative mai sus mentionate, subliniem ca opinia noastra se refera in special la concordanta situatiilor financiare cu un cadru general de raportare financiar-contabil (L 82/1991, OMF 1802/2014).

SC TREVIT SRL

Alba Iulia, Str. NICOLAE BALCESCU, Bl. D4 A, Ap. 14
Nr. R.C J01/105/2000
CUI RO 12760069
Tel: 0258815551; 0745592791;
Fax 0258815551 ; EMAIL: ana@trevit.ro

22 Am fost numiți de Adunarea Generala a Asociaților la data de 26.10.2020 să audităm situațiile financiare ale SC ATLAS IMOBILIARE SRL pentru exercițiile financiare 2020, 2021, 2022. Durata totală neîntreruptă a angajamentului este de 3 ani, acoperind exercitiul financiar care se încheie la 31 decembrie 2022. Nu am furnizat pentru societate servicii nonaudit interzise conform art. 5 al (1) din Regulamentul UE 537/2014.

24. Acest raport este întocmit exclusiv în vederea depunerii situațiilor financiare ale societății, aferente perioadei încheiate la 31 decembrie 2022 la M.F.P și altor organe abilitate prin lege. Auditorul statutar pentru misiunea de audit pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Turta Ana.

**ALBA IULIA,
30.05.2023**

Turta Ana
Auditor financiar înregistrat în Registrul
public electronic al auditorilor
financieri și firmelor de audit cu nr. AF 460

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statuar (ASPAAS)
Auditor financiar: TURȚĂ ANA
.....
Registrul public Electronic: AF 460

SC TREVIT SRL
Firma de audit înregistrată în Registrul public
electronic al auditorilor financieri și firmelor de
audit cu nr. FA 172

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statuar (ASPAAS)
Firma de Audit: S.C. TREVIT S.R.L.
.....
Registrul public Electronic: FA 172

Administrator,
TURTA ANA

