



GRUP EXPLOATARE SI ÎNTREȚINERE	
PALAT CFR S.A. BUCUREȘTI	
INTRARE	Nr. 1279
IESIRE	
Zi. 13	Luna 05 An 2018

## CRISAR IMPEX S.R.L.

Str.Vaporul lui Assan nr.4 Sector 2 București  
Mobil: 0740 685 373 E-mail: [crisar\\_impex@yahoo.com](mailto:crisar_impex@yahoo.com)  
Autorizație CAFR 1354/2017



### Raportul Auditorului Independent

Către Acționarii

#### GRUP EXPLOATARE ÎNTREȚINERE PALAT CFR SA

#### Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

##### **Opinia de audit**

1. Am auditat situațiile financiare ale societății GRUP EXPLOATARE ÎNTREȚINERE PALAT CFR SA ("Societatea") cu sediul social în B-dul Dinicu Golescu nr.38, sector 1, București, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 14893410 care cuprind bilanțul la data de 31.12.2018, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalurilor proprii, tabloul fluxurilor de trezorerie și notele explicative la situațiile financiare anuale, întocmite în conformitate cu Legea contabilității nr.82/1991 republicată și cu prevederile cuprinse în OMFP nr.1802/2014.

2. Situațiile financiare menționate se referă la:

- Activ Net/ Total capitaluri proprii:	85.445.939 lei
- Profitul net al exercițiului financiar:	3.237.509 lei

3. În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2018 precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul

Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare.

### ***Baza pentru opinie***

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 de etică profesională relevante pentru auditul situațiilor financiare din România, inclusiv Legea și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități de etică profesională, 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.

### ***Aspecte cheie de audit***

5. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare ale perioadei curente. 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 cheie.

Clienți incerti și în litigiu	
Aspecte cheie de audit	Proceduri de audit realizate pentru a aborda aspectele cheie de audit
A se vedea nota 3 "Provizioane", nota 6: "Situatia creanțelor și datoriilor", nota 7 "Principii, politici și metode contabile"	
<p>În desfășurarea activității sale, societatea este expusă unor pierderi potențiale ca urmare a litigiilor în care aceasta este implicată pentru recuperarea creanțelor neîncasate și a incertitudinii încasării acestora.</p> <p>Incertitudinea încasării clienților în litigiu derivă din faptul că mulți dintre aceștia se află în procedura insolvenței, posibilitatea de recuperare chiar și în ipoteza unei hotărâri judecătorești favorabile, fiind totuși limitată. Totodată, reprezintă un risc semnificativ pentru societate din cauza valorii ridicate a creanțelor litigioase și/sau incerte în totalul creanțelor societății.</p> <p>Societatea prezintă în bilanț și în notele explicative creanțele la valoarea lor recuperabilă netă conform OMFP 1802/2014 și politicilor contabile adoptate. Această prezentare presupune în mod inerent efectuarea unor judecăți profesionale, bazându-se pe o serie de ipoteze, evaluări, dar și aspecte fiscale și legale. Astfel, pentru toate creanțele incerte și în litigiu societatea a constituit ajustări de depreciere a creanțelor așa cum sunt prezentate în nota 6.</p>	<p>Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obținerea și evaluarea răspunsurilor primite de la avocați și discutarea cu conducerea a stadiului litigiilor și a stadiului recuperării creanțelor pentru care există hotărâri definitive;</li> <li>- evaluarea ipotezelor și estimărilor managementului cu privire la valoarea creanțelor prezentate în bilanț și anume la valoarea lor recuperabilă;</li> <li>- aplicarea corectă și consecventă a reglementărilor contabile și a politicilor adoptate de societate;</li> <li>- testarea soldurilor și rulajelor, eșantionate, corelate cu confirmările de sold;</li> <li>- confruntarea ajustărilor efectuate la sfârșitul anului cu situația actualizată a încasarilor ulterioare, până la data prezentului raport.</li> <li>- verificarea trecerii pe costuri a creanțelor nerecuperabile pentru clienții radiati;</li> <li>- inspectarea proceselor verbale ale adunărilor generale și ale consiliului de administrație;</li> <li>- inspectarea proceselor verbale de control cu referire la modul de recuperare a creanțelor;</li> <li>- evaluarea măsurii în care sunt prezentate în mod adecvat în notele explicative creanțele recuperabile și ajustările efectuate.</li> </ul> <p>Am obținut suficiente probe pentru a concluziona că societatea a reflectat</p>

	corespunzător cu OMFP 1802/2014 și cu politicile adoptate creanțele incerte și în litigiu, prin estimări credibile și prudente a ajustărilor efectuate.
<b>Recunoașterea veniturilor -cifra de afaceri</b>	
<b>Aspecte cheie de audit</b>	<b>Proceduri de audit realizate pentru a aborda aspectele cheie de audit</b>
A se vedea nota 1 "Informații generale- cifra de afaceri", nota 7 "Principii, politici și metode contabile"	
<p>Conform statutului societății, scopul acesteia și obiectul de activitate este gestionarea spațiilor din incinta clădirii Palat CFR și punerea acestora la dispoziția agenților economici pe bază de comision sau contract, înregistrând în principal venituri din chirii (clădire și parcare) și prestări servicii conexe (utilități, pază, servicii auto, etc). Specificul activității poate genera un risc în ceea ce privește capacitatea societății de a realiza venituri prin maximizarea suprafețelor închiriate în condiții cât mai avantajoase, în condițiile pieței imobiliare din zonă. Astfel, societatea recunoaște veniturile din chirii, respectiv prestări servicii în conformitate cu Ordinul 1802/2014 și a politicilor contabile adoptate pe o bază sistematică și în funcție de prevederile contractuale negociate. Contractele încheiate respectă politica tarifară a societății, existând mai multe tipuri de tarife și mai multe tipuri de contracte.</p>	<p>Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-inspectarea politicii tarificare a societății și analiza pe bază de eșantion a contractelor și a respectării politicii tarificare;</li> <li>-verificarea facturărilor și înregistrarea veniturilor pe feluri de prestații și la termenele contractuale;</li> <li>- analiza recunoașterii veniturilor în perioada corespunzătoare în corelație cu clauzele contractuale;</li> <li>-verificarea pe bază de eșantion a facturilor de întocmit la sfârșitul exercițiului financiar și facturile întocmite la începutul anului următor;</li> <li>-verificarea trecerii pe venituri a veniturilor în avans aferente perioadei;</li> <li>- analiza bugetului de venituri și cheltuieli și verificarea respectării acestuia, în sensul realizării veniturilor previzionate;</li> <li>- inspectarea hotărârilor adunării generale și consiliului de administrație pentru aprobarea tarifelor, bugetului;</li> </ul>

<p>Cifra de afaceri a societății este defalcată pe activități în nota 1 "Informații generale", cele două componente majore ale cifrei de afaceri reprezentând veniturile din chirii, respectiv prestări servicii conexe. Politicile contabile referitoare la venituri sunt prezentate în nota 7, la capitolul M.</p>	<p>Am obținut suficiente probe pentru a concluziona că societatea a reflectat corespunzător cu OMFP 1802/2014 și cu politicile contabile adoptate veniturile realizate-cifra de afaceri, respectând politica tarifară aprobată și clauzele contractuale. Totodată, societatea a recunoscut veniturile corespunzătoare perioadei, reflectând corect cifra de afaceri în situațiile financiare anuale.</p>
--	--

### **Alte informații – Raportul administratorului**

6. Administratorul este responsabil pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorului, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

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

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018, 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 cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorului, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu punctele 489-492 din OMFP nr.1802/2014. În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

a) Informațiile prezentate în Raportul administratorului pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;

b) Raportul administratorului a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu punctele 489-492 din OMFP nr.1802/2014.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2018, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorului. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

### ***Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare***

7. 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 consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

8. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea principiilor 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.

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

## ***Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare***

10. 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.

11. 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, cauzate 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 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 situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.

12. 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.

13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, că ar putea să ne afecteze independența și unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.

14. 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 ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

### **Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare**

17. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 09.11.2018 să audităm situațiile financiare ale Societății GRUP EXPLOATARE ÎNTREȚINERE PALAT CFR SA pentru exercițiul financiar încheiat la 31 Decembrie 2018. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 1 an, acoperind exercițiul financiar încheiat la 31.12.2018.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu Raportul Suplimentar prezentat organismului cu funcții echivalente Comitetului de Audit al Societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu am furnizat pentru Societate **serviciile non audit** interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

**În numele**

**CRISAR IMPEX SRL**

Str.Vaporul lui Assan nr.4 Sector 2, București

Înregistrată la Camera Auditorilor Financieri  
din România cu numărul 1354/2017

**Auditor,**

**Francisca Gabriela Udrea**

Înregistrată la Camera Auditorilor Financieri  
din România cu numărul 3263/2009

București, 10.05.2019