



# SC MAN - CO s.r.l.

---

**SOCIETATE MEMBRA A CAMEREI AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA**

Reg Comertului J40/27278/1993, C.U.I. RO 5006985,

Pct.Lucru.:str.Buzesti nr.61, bl.A6, ap.34, sector 1, tel/fax.021/ 318.56.22; 021/318.56.24;

e-mail:[office@manco.ro](mailto:office@manco.ro)

Cod IBAN: RO25RNCB0072049482250001 BCR sucursala sector 1

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Asupra Situațiilor Financiare  
întocmite la 31 Decembrie 2020

**Destinatar:** Prezentul Raport este destinat Acționarilor /Administratorilor societatii

§ 1. Am auditat situatiile financiare individuale anexate, ale societatii **ELVILA SA**, cu sediul social in str.Siriului nr.74-76, sector 1, Bucuresti, care cuprind: bilantul la data de 31 Decembrie 2020, contul de profit si pierdere; situatia modificarilor capitalurilor proprii si situatia fluxurilor de trezorerie, pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si notele explicative .

§ 2. Situatiile financiare individuale la 31 decembrie 2020 se identifica astfel:

• Activ net/Total capitaluri proprii	72.916.639 lei
• Profitul net/pierdere neta a exercitiului financiar	1.722.313 lei
• Cifra de afaceri	38.600.614 lei

§ 3. In opinia noastra, Situatiile financiare individuale prezinta pozitia si performanta financiara a entitatii **ELVILA SA**, la data de 31 decembrie 2020 precum si fluxurile de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu prevederile Legii nr.82 din 24 decembrie 1991-Legea contabilitatii, actualizata, respectiv cu OMFP nr.1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate ,auditorul exprimandu-si o opinie modificata(cu rezerve).

#### § 4. BAZA PENTRU OPINIE cu rezerve

##### ►4.1. .Reevaluare imobilizari corporale

- a). Societatea prezintă în Bilantul contabil încheiat la 31.12.2020. **terenuri** în valoare de 15.668.468,63 lei (suprafața de 245.061 mp), recunoscute la cost istoric. Noi am testat (prin raportare la prețurile de piață identificate pe internet ca ofertate de agențiile imobiliare, pentru locații similare) ocazie cu care am constatat că unele terenuri sunt subevaluate, iar altele sunt supraevaluate. Din estimările ns. rezulta o apreciere comparativ cu valoarea acestora recunoscută în contabilitate, singurul în măsură să califice valoarea acestora fiind un **evaluator autorizat independent**.
- b). De asemenea entitatea nu a procedat, la reevaluarea la valoarea justă a **clădirilor** deținute, ultima reevaluare fiind făcută în exercitiul 2012.

Cele mai sus consemnate afectează imaginea fidelă reflectată prin Situațiile financiare, respectiv poziția financiară a societății.

Conform politicilor contabile și a prevederilor OMFP nr.1802/2014 pentru aprobarea *Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate* unde la

**pct. 102.** - *Reevaluarea imobilizărilor corporale se face la valoarea justă de la data bilanțului. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii.*

**pct 106** „Reevaluarile trebuie făcute **cu suficientă regularitate**, astfel încât **valoarea contabilă să nu difere substanțial** de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă de la data bilanțului” precum și de faptul că elementele dintr-o grupă de imobilizări să fie reevaluate simultan pentru a se evita reevaluarea selectivă și raportarea în situațiile financiare a unor valori care sunt o combinație de costuri și valori calculate la date diferite.

În lipsa datelor referitoare la estimarea valorii nerecuperabile nete a activelor imobilizate, nu suntem în măsură să aplicăm proceduri care să ne ofere o asigurare rezonabilă că valorile nete prezentate în situațiile financiare nu conțin erori materiale.

Datorită atât faptului că scopul misiunii noastre nu este acela de a evalua recunoașterea la valoarea justă a activelor **ELVILA SA**, cât și faptului că estimarea reprezintă valori semnificative, ne exprimăm opinia cu rezerve .

#### ■ 5. EVIDENȚIEREA UNOR ASPECTE

Fără a modifica opinia asupra situațiilor financiare individuale întocmite de Societate pentru data de 31 decembrie 2020, apreciem că necesar a fi evidențiată.

##### 5.1 Comitet de audit

La entitățile de interes public, acesta trebuie exercitat în conformitate cu prevederile din Legea nr.162/2017 *privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative* unde **la art.65**, se prevede:

- La alin.(1) *Entitățile de interes public trebuie să aibă un **comitet de audit**, potrivit cadrului legal*”.

Cu referința la **auditul intern** societatea a realizat această activitate, prin externalizare și contract cu o firmă specializată, membră CAFR.

În ce privește Controlul intern acesta este realizat cu prevalența de cadrele de conducere, cu funcție de răspundere.

## 5.2 Tranzacții cu parti afiliate

În anul 2020 societatea a recunoscut în contabilitate evenimente și tranzacții cu parti afiliate, respectiv cu ELVILA General Consulting srl; Relaxa Gen srl; Elmoberom Prod srl; s.a. constând în servicii prestate; vânzări -cumpărări produse; leasing s.a..

Partile afiliate pot avea tranzacții pe care partile neafiliate ar putea să nu le realizeze, iar tranzacțiile dintre partile afiliate ar putea să nu producă aceleași efecte în aceiași termeni, condiții și valori ca și atunci când se realizează între entități neafiliate.

În conformitate cu prevederile "**Ordinul ANAF nr. 442/2016 privind cuantumul tranzacțiilor, termenele pentru întocmire, conținutul și condițiile de solicitare a dosarului prețurilor de transfer și procedura de ajustare/estimare a prețurilor de transfer la art.1 se prevede:**" *În vederea documentării respectării principiului valorii de piață a prețurilor de transfer practicate în cadrul tranzacțiilor desfășurate cu persoane afiliate, contribuabilii/plătitorii au obligația de a întocmi dosarul prețurilor de transfer, în condițiile stabilite prin prezentul ordin*" .....

„ (5) *Contribuabilii/Plătitorii care se încadrează la prevederile alin. (4) și care desfășoară tranzacții cu persoane afiliate cu o valoare totală anuală, calculată prin însumarea valorii tranzacțiilor efectuate cu toate persoanele afiliate, exclusiv TVA, sub oricare din pragurile de semnificație stabilite la alin. (4) vor documenta respectarea principiului valorii de piață, în cadrul unei inspecții fiscale, conform regulilor generale prevăzute de reglementările financiar-contabile și fiscale în vigoare.*”

Art. 7. - (1) *În cazul efectuării de către contribuabil/plătitor de tranzacții cu persoane afiliate fără respectarea principiului valorii de piață, conform prevederilor art. 11 alin. (4) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, organele de inspecție fiscală vor ajusta cuantumul prețurilor de transfer practicate. Ajustarea se va realiza pentru acele tranzacții derulate cu persoane afiliate pentru care contribuabilul/plătitorul nu a documentat faptul că prețurile de transfer stabilite au respectat principiul valorii de piață.*

Având în vedere că societatea nu are documentație aferentă Dosarului prețurilor de transfer, singurul instrument prin care companiile pot dovedi în fața autorităților fiscale că au desfășurat tranzacții intra-grup la prețuri de piață, prin care nu au distorsionat baza impozabilă, noi nu ne putem exprima o opinie dacă aceste tranzacții au fost efectuate la prețul pieții.

► Prezentul Raport a fost finalizat în contextul evoluției situației epidemiologice internaționale determinată de răspândirea coronavirusului SARS-CoV-2 și declararea "Pandemiei" de către O. M. S.

România a luat o primă măsură legală prin **Decretul nr. 195/16.03.2020** emis de Președintele României, publicat în M.O. nr. 212/16.03.2020, **prin care s-a**

**instituit starea de urgență pe întreg teritoriul României** pe o durată de 60 de zile începând cu data de 16.03.2020.

Starea de urgență respectiv de alertă, au impactat inclusiv desfășurarea activității de producție și vânzări a societății, cu consecințe reflectate în scăderea semnificativă a cifrei de afaceri, cu afectarea desfășurării activității operaționale a acesteia.

Cat privește viitorul, îi este imposibil de evaluat impactul de către auditor, în condițiile în care, după un an de zile, la data la care se finalizează auditul ns., **starea de alertă subzista**, fenomenul pare deja a fi luat amploare.

► Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu *Standardele Internaționale de Audit (ISA), Regulamentul UE nr.537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează "Regulamentul" și Legea nr.162/2017 ("Legea") privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative* .

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 cerințelor 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 Regulamentul și Legea și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe.

Menționăm că mandatul nostru a fost limitat exclusiv la realizarea auditului statutar în legătură cu situațiile financiare individuale ale Societății întocmite la data de 31 decembrie 2020, nefiind numiți pentru realizarea auditului situațiilor financiare consolidate în cazul în care aceasta s-ar impune.

Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor Societății. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății 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 Societate și de acționarii acesteia, pentru auditul nostru, pentru raportul asupra situațiilor financiare și raportul asupra conformității sau pentru opinia formată.

Situațiile financiare anexate raportului de audit, nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România, inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

## ■ 6. Alte aspecte.

§ 6.1. - Incepand cu 01 februarie 2018, societatea **ELVILA SA** este o **societate de tip deschis**, actiunile fiind tranzactionate cu simbol "ELV" pe piata AeRO, administrata de **Bursa de Valori Bucuresti SA**.

■ Evidenta actiunilor si actionarilor este tinuta de Depozitarul Central SA.

§ 6.2 **Aspectele cheie de audit** sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora. Nu am identificat elemente care sa comporte un atare tratament, in raportul ns.

### ► ALTE INFORMATII – RAPORTUL ADMINISTRATORILOR

§7. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea Raportului administratorilor in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492; din *Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate* si pentru acel control intern pe care administratorii il considera necesar pentru a permite intocmirea si prezentarea Raportului administratorilor care sa nu contina denaturari semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul administratorilor nu face parte din situatiile financiare.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera Raportul administratorilor.

In legatura cu auditul situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020, responsabilitatea noastra este sa citim Raportul administratorilor si, in acest demers, sa apreciem daca exista neconcordante semnificative intre Raportul administratorilor si situatiile financiare, daca Raportul administratorilor include, in toate aspectele semnificative, informatiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din *Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate*, si daca in baza cunostintelor si intelegerii noastre dobandite in cursul auditului situatiilor financiare cu privire la Societate si la mediul acesteia, informatiile incluse in Raportul administratorilor sunt eronate semnificativ. Ni se solicita sa raportam cu privire la aceste aspecte. In baza activitatii desfasurate, raportam ca:

- a) In Raportul administratorilor nu am identificat informatii care sa nu fie in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare anexate;
- b) Raportul administratorilor identificat mai sus include, in toate aspectele semnificative, informatiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2020 cu privire la Societate si la mediul acesteia, nu am

identificat informatii incluse in Raportul administratorilor care sa fie eronate semnificativ. Nu am identificat informatii de raportat cu privire la acest aspect.

### ***Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare***

**§ 8.** Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu Legea nr.82/1991- Legea contabilitatii, actualizata, si OMFP nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale si situatiile financiare consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.

**§ 9.** In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.

**§10.** Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

### ***Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare***

**§ 11.** Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.

**§ 12.** Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzata fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.

- Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Evaluam in 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.

**§ 13.** 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.

Aceasta opinie este numai pentru uzul Ministerului Finantelor Publice si Actionarilor/Administratorilor societatii. Orice utilizare a acestei opinii si a situatiilor financiare anuale in alte scopuri decat cele declarate noua ca si auditori va trebui notificata noua in scris de catre conducerea societatii.

### **Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare**

Confirmam ca:

- Am fost acceptati/prelungit contract ca auditor, in luna februarie 2017.
- Nu am furnizat pentru Societate **serviciile non audit** interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din **Regulamentul UE nr.537/2014**.

**SC MAN-CO SRL**  
**Auditor financiar**



**Inregistrata Registrul public electronic**  
**ASPAAS la nr.FA 0058**

Inregistrata la Camera Auditorilor

Financiar din Romania -CAFR

Aut. nr.058/31.05.2001

Auditor financiar Ion MANOLE

Inregistrat in Registru Public Electronic cu nr.AF 282/2001

**Bucuresti ,**  
**11 martie 2021**