

P.F.A. OPREA MARCELA  
Brasov; b-dul Garii, nr.3  
C.I.F. 27092642  
Carnet nr. 3607 A

## RAPORT DE AUDIT

Raportul de auditare s-a realizat in baza datelor din Bilantul contabil incheiat la 31.12.2011 la SC POIANA BRASOV SA, in baza contractului incheiat intre aceasta din urma si P.F.A. Oprea Marcela.

Prezentul raport de auditare financiar-contabil este destinat actionarilor firmei SC POIANA BRASOV SA si persoanelor fizice si juridice, cu care societatea are raporturi comerciale.

Am auditat Bilantul contabil SC POIANA BRASOV SA la data de 31.12.2011, Contul de profit si pierdere, Datele informative privind rezultatul inregistrat ( datele privind platile restante, numarul mediu de salariati, plati de dobanzi si redevente, obligatii amanate, tichete de masa, creantele si datoriile defalcate, functie de natura lor), Situatia activelor imobilizate, situatia amortizarii activelor imobilizate, situatia provizioanelor pentru deprecieri.

Responsabilitatea pentru aceste situatii financiare revine conducerii societatii. Responsabilitatea noastra este de a prezenta o opinie asupra acestor situatii financiare in baza auditului efectuat.

Auditul a fost desfasurat in concordanta cu standardele internationale de audit si in conformitate cu OMFP nr. 3055/2009 privind Noile reglementari contabile conforme cu directivele europene. Aceste stanarde cer planificarea si efectuarea auditului pentru a obtine o asigurare rezonabila asupra situatiilor financiare, pentru a constata daca acestea nu contin declaratii eronate semnificative.

Auditul include examinarea pe baza de teste a probelor de audit ce sustin sumele si informatiile prezentate in situatiile financiare. Auditul include de asemenea evaluarea principiilor contabile folosite si estimarile facute de catre conducere, precum si evaluarea prezentarii finale a situatiilor financiare.

### Capitolul 1. Principii, politici si metode contabile semnificative

#### A. Principii

Evaluarea posturilor cuprinse in situatiile financiare ale anului 2011 este facuta in acord cu urmatoarele principii contabile:

1. Principiul continuității activității- societatea își va continua în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil, fără a intra în imposibilitatea continuării activității sau fără reducerea semnificativă a acesteia.
2. Principiul permanenței metodelor- continuarea aplicării aceluiași reguli și norme privind evaluarea, înregistrarea în contabilitate și prezentarea elementelor patrimoniale și a rezultatului, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.
3. Principiul prudenței- s-a ținut seama de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul exercitiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior.  
- s-a ținut seama de toate ajustările de valoare datorate deprecierilor, chiar dacă rezultatul exercitiului financiar se modifică în urma acestor ajustări.
4. Principiul independenței exercitiului- au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile corespunzătoare exercitiului financiar, fără a se ține cont de data încasării sumelor sau data efectuării plăților.
5. Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de pasiv- în vederea stabilirii valorii totale corespunzătoare unei poziții din bilanț s-a determinat separat valoarea aferentă fiecărui element individual de activ sau de pasiv.
6. Principiul intangibilității- bilanțul de deschidere al exercitiului curent corespunde cu bilanțul de închidere al exercitiului precedent.
7. Principiul necompensării- valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă pasive., respectiv veniturile cu cheltuielile, cu excepția compensărilor între active și pasive admise de Standardele Internaționale de Contabilitate.
8. Principiul prevalenței economice asupra juridicului- informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.
9. Principiul pragului de semnificație- orice element care are o valoare semnificativă este prezentat distinct în cadrul situațiilor financiare.

## B. Politici contabile semnificative

---

Moneda de raportare

Situațiile financiare sunt întocmite și exprimate în lei.

Bazele contabilității

Societatea evidențiază înregistrările contabile în lei și întocmește situațiile financiare în baza legislației în vigoare: Legea Contabilității nr. 82/1991 republicată și Regulamentul de aplicare al acestei legi, HG nr. 704/1993, Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 3055/2009 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu directivele europene (cu aplicabilitate de la data de 01.01.2010).

Situațiile financiare cuprind:

- Bilanț ;
- Contul de profit și pierdere;
- Situația fluxului de trezorerie;
- Situația modificării capitalurilor proprii;
- Notele explicative la situațiile financiare.

## Estimari folosite

Pentru întocmirea situațiilor financiare conducerea trebuie să emită estimări și ipoteze care influențează activele și datoriile evidențiate la data întocmirii Bilantului contabil, precum și veniturile și cheltuielile perioadei respective de raportare. Rezultatele reale pot fi diferite față de aceste estimări.

## Tranzacții în moneda străină

Tranzacțiile în valută sunt evidențiate la cursul de schimb anunțat de B.N.R. valabil la data efectuării tranzacției. Creanțele și datoriile exprimate în valută la data de 31.12.2011 sunt convertite în lei, la cursul de schimb de la data Bilantului, anunțat de BNR. Diferențele de curs sunt reflectate în Contul de profit și pierdere.

## Imobilizări corporale

Imobilizările corporale sunt prezentate în Bilantul contabil la valoarea netă (valoarea brută minus amortizarea cumulată). Elementele de imobilizări corporale casate sau cesionate sunt eliminate din bilanț prin descarcarea din gestiune a acestora, astfel eliminând și amortizarea aferentă. Orice venit sau cheltuială rezultată din aceste operațiuni sunt evidențiate în Contul de profit și pierdere, influențând rezultatul acestuia. Îmbunătățirile semnificative (modernizările) sunt capitalizate dacă acestea extind durata de viață a activului sau măresc semnificativ capacitatea de generare a unor beneficii economice.

Reparațiile curente și îmbunătățirile minore sunt recunoscute în Contul de profit și pierdere la data la care sunt efectuate.

## Amortizarea imobilizărilor

Amortizarea imobilizărilor corporale este calculată prin metoda lineară (recunoscută și amortizare fiscală) începând cu luna următoare punerii în funcțiune, conform Legii nr. 15/1994, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât să se repartizeze costul sau valoarea acestora în mod egal, pe toată durata de viață utilă estimată.

Perioada și durata de amortizare sunt revizuite periodic pentru a asigura că sunt consecvente cu evoluția preconizată a beneficiilor economice rezultate din utilizarea imobilizărilor corporale.

Imobilizările corporale în curs de execuție nu sunt amortizate decât după momentul punerii lor în funcțiune.

## Leasingul financiar

Imobilizările achiziționate în regim de leasing financiar sunt capitalizate și amortizate conform duratei de viață estimată pe aceleași baze ca și imobilizările corporale proprii. Termenii contractelor respectă condițiile evidențierii leasingului ca și financiar.

## Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare recunoscute ca active se evalueaza la costul de achizitie sau valoarea determinate prin contractul de dobandire a acestora.

Imobilizarile financiare se prezinta in bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare.

La aceasta categorie societatea inregistreaza Titluri de participare la SC PRESCON PIATRA MARE SA cedate in perioada de raportare , Titluri de participare la SC ASTRAL SRL si Titluri de participare la SC VILA PADINA SRL.

## Creante si obligatii curente

Creantele si obligatiile curente sunt inregistrate la valoarea lor recuperabila. Se face o estimare cu privire la clientii indoienlici in functie de situatia sumelor restante la plata la sfarsitul exercitiului financiar.

## Stocuri

Stocurile de materii prime si materiale si marfurile inregistrate la cost de achizitie, mai putin reducerile de pret primite nu face obiectul bilantului intocmit pentru perioada exercitiului financiar 2011.

## Casa si conturi la banci

Disponibilul include casa si numerarul din banci in lei si in valuta, depozitele la termen si alte investitii pe termen scurt in instrumente financiare, cu exceptia liniilor de credit, precum si avansurile curente acordate salariatilor.

## Impozitul

Societatea calculeaza impozitul pe profit pe baza profitului brut inregistrat in situatiile financiare intocmite in conformitate cu reglementarile legale in materie. Societatea este scutita de impozitul pe profit pentru activitatea desfasurata in zonele defavorizate. Nu a fost cazul calcularii impozitului pentru ca la incheierea exercitiului financiar societatea inregistreaza pierdere.

## Provizioane

Un provizion este recunoscut atunci cand societatea are o obligatie curenta ( legala sau implicita ) ce poate fi evaluata in mod credibil, ca rezultat al unui eveniment trecut si este probabil ca o iesire de resurse, purtatoare de beneficii economice, sa rezulte din lichidarea obligatiilor respective. Provizioanele sunt revizuite la fiecare sfarsit de an si ajustate pentru a reflecta estimarea curenta cea mai adecvata.

### 1.1. Imobilizari necorporale

#### Cost

LEI	31.12.2010	Intrari	Iesiri	31.12.2011
Alte imobilizari necorporale	0			0
Total				

#### Amortizarea cumulata

LEI	31.12.2010	Intrari	Iesiri	31.12.2011
Alte imobilizari necorporale				
Total	0			0

#### Valoarea neta contabila

LEI	31.12.2010	Intrari	Iesiri	31.12.2011
Alte imobilizari necorporale				
Total	0			0

### 1.2 Imobilizari corporale:

#### Cost

LEI	31.12.2010	Intrari	Iesiri	31.12.2011
Terenuri	2318666	1462992	1548737	2232921
Constructii	566255		133373	432882
Instalatii tehnice si masini				
Alte instalatii, utilaje si mobilier				
Avansuri si imobilizari corporale in curs				
Total	2884921	1462992	1682110	2665803

#### Amortizarea cumulata

LEI	31.12.2010	Cresteri	Iesiri	31.12.2011
Terenuri				
Constructii	129844	-13973		115871
Instalatii tehnice si masini				
Alte instalatii, utilaje si mobilier				
Avansuri si imobilizari corporale in curs				
Total	129844	-13973		115871

#### Valoarea neta contabila

LEI	31.12.2010	Intrari	Iesiri	31.12.2011
-----	------------	---------	--------	------------

### Imprumuturile pe termen lung si mediu

Imprumuturile sunt recunoscute initial la cost, mai putin costurile aferente tranzactiei. Ulterior recunoasterii initiale, imprumuturile sunt prezentate la valoarea amortizata; diferentele intre cost si valoarea de rascumparare sunt recunoscute in Contul de profit si pierdere pe durata imprumutului la o rata efectiva a dobanzii.

### Furnizori si alte datorii

Conturile de furnizori si alte datorii sunt evidentiata la cost de achizitie.

Datoriile fata de societatile de leasing sunt incluse in bilant ca datorii privind contractele de leasing.

Costurile de finantare sunt inregistrate in Contul de profit si pierdere pe perioada derularii contractului de leasing la o rata constanta a dobanzii.

### Venituri

Veniturile sunt recunoscute in Contul de profit si pierdere atunci cand riscurile si beneficiile asociate drepturilor de proprietate sunt transferate intr-o proportie semnificativa asupra cumparatorilor. Veniturile se recunosc atunci cand nu exista incertitudini semnificative cu privire la recuperarea unor contraprestatii datorate, a unor cheltuieli asociate sau la posibile returnari ale bunurilor. Societatea aplica principiul separarii exercitiilor financiare pentru recunoasterea veniturilor si a cheltuielilor.

### Cheltuieli si venituri financiare

Cheltuielile si veniturile financiare include dobanda de plata pentru imprumuturi bancare si leasinguri financiare, cat si dobanda de primit pentru depozitele la banci. Principiul separarii exercitiilor financiare este respectat pentru recunoasterea acestor tipuri de cheltuieli si venituri. De asemenea aceasta pozitie include efectul diferentelor de curs din reevaluarea creantelor si a datoriilor in valuta, precum si a devalorizarii sau aprecierii monedei nationale in raport cu alte valute intre momentul platii sau incasarii si valoarea istorica a datoriilor sau creantelor respective.

### Datorii si active contingente

Datoriile contingente nu sunt recunoscute in situatiile financiare. Ele sunt prezentate in notele anexe la situatiile financiare, cu exceptia cazului in care posibilitatea realizarii acestora este indepartata.

## Capitolul 2. Active imobilizate

---

Variatia valorii brute a amortizarii si a valorii contabile nete, in cursul exercitiului financiar incheiat la 31.12.2011, pe fiecare categorie de active imobilizate, se prezinta dupa cum urmeaza:

Terenuri	2318666	1462992	1548737	2232921
Construcții	436411	-13973	133373	317011
Instalații tehnice și mașini				
Alte instalații, utilaje și mobilier				
Avansuri și imobilizări corporale în curs				
Total				

În anul de raportare 2011 s-au efectuat 2 (două) repoarte de reevaluare:

1. Expertiza tehnică – Evaluare nr. 206/dec. 2011 ce face referire la stabilirea valorii actualizate a terenului conf. schita top și Extras de carte funciară;
2. Expertiza tehnică – Evaluare din 21.12.2011 – pentru stabilirea valorii actuale a clădirii Cantina și a terenului aferent din care rezultă o micșorare cu 133373.01 lei a clădirii.
3. Tranzacție între SC Poiana Brasov SA și SC Vila Padina SRL pentru stingerea datoriilor ce SC Vila Padina SRL le avea față de SC Poiana Brasov SA concretizată în teren în suprafața de 10000 mp. situat în localitatea Corbeanca la Al conf. CF nr. 159/ și nr. Cadastral 171 (parcele PD 184/8) din care rezultă o creștere de 983293 lei la terenuri.  
Debitul la SC VILA PADINA SRL era în valoare de 793306 lei;  
Debitul la SC POIANA STEJERIS SRL era de 189987 lei;  
Total debit 983293 lei.

### 1.3 Imobilizări financiare

LEI	31.12.2010	31.12.2011
Titluri de participare deținute la societăți din afara grupului	7194700	3210010

1. Contract de cesiune acțiuni din 06.05.2011 între SC POIANA BRASOV SA și Ioan Niculae . De aici rezultă o micșorare de 5673100 lei, conform contractului.
2. Răscumpărare acțiuni de la SC VILA PADINA SRL . De aici rezultă o creștere de 1688410 lei, conform Sentinței civile nr. 64 în Dosar nr. 3141/62/2010.

### Capitolul 3 : Stocuri

Lei	31 decembrie 2010	31 decembrie 2011
Total	0	0

### Capitolul 4 : Numerar și echivalente

Lei	31 decembrie 2010	31 decembrie 2011
Total	681	25

**Capitolul 5 : Situatia creantelor si a datoriilor**

Creante	Sold la 31.12.2010	Sold la 31.12.2011	Termen de lichiditate	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Total	1021195	34818		34818

Soldul de 34818 lei reprezinta creante fata de bugetul statului ( TVA DE RECUPERAT).

Datorii	Sold la 31.12.2010	Sold la 31.12.2011	Termen de lichiditate	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Total	507233	1453555	13213	1440342

Datoriile cu termen de lichiditate reprezinta – Asociati conturi curente in suma de 13213 lei;

Datoriile cu termen de lichiditate mai mare de 1 an reprezinta Creditor Dospinescu cu suma de 1427107 lei.

Din tabelul de mai sus se observa ca societatea are datorii mai mari decat creantele.

**Capitolul 6 : Situatia modificarilor capitalurilor proprii  
la data de 31 decembrie 2011**

	Sold la 01.01.2011	Cresteri		Reduceri		Sold la 31.12.2011
		Total din care	Prin transfer	Total din care	Prin transfer	
0	1	2	3	4	5	6
Capital subscris	4889696					4889696
Prime de capital						
Rezerve din reevaluare	14669513	133373	133373			14536140
Rezerve legale	224302					224302
Rezerve pentru actiuni proprii						
Rezerve statutare sau contact						
Rezerve reprezentand surplusul realizat din reserve din reevaluare	546164					546164
Alte reserve	1701399					1701399
Rezultatul reportat <u>Profit nerepertizat</u> Pierdere neacoperita	10757438 SD	1778663				12536101 SD
Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS, mai putin IAS 29 (ct 1172) <u>Sold creditor</u> <u>Sold debitor</u>						
Rezultatul reportat provenit din corectarea	969447 SC	4862		2029		966614 SC

erorilor contabile <u>Sold creditor</u> Sold debtor						
Rezultatul reportat provenit din trecerea la aplicarea Reglementarilor contabile conforme cu Directiva a IV-a a CEE <u>Sold creditor</u> Sold debtor						
Rezultatul exercitiului financiar (ct 121) <u>Sold creditor</u> Sold debtor	1778663 SD	2550263 RC-V		8537248 RD- CH		5986985 SD
Repartizarea profitului						
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>10464420</b>					<b>4341230</b>

Se observa o scadere a capitalurilor proprii cu 6123190 lei . Veniturile si cheltuielile perioadei auditate sunt aferente cedarii participatiilor si a reevaluarilor .

#### **Capitolul 7 : Provizioane pentru riscuri si cheltuieli**

Denumirea provizionului	Sold la 01.01.2011	Constituiiri	Anulari	Sold la 31.12.2011
Total provizioane	<u>0</u>			<u>0</u>

#### **Capitolul 8 : Angajamente si datorii contingente**

Societatea nu are angajamente si datorii contingente.

#### **Capitolul 9 : Analiza rezultatului din exploatare**

	LEI	An 2010	An 2011
1	Venituri din exploatare	209849	16955
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	2346445	1085529
3	Rezultatul din exploatare (1-2)	2136596	1068529

Rezultatul din exploatare a inregistrat o scadere fata de anul precedent cu suma de 192894 lei, De aici reiese faptul ca este putin probabil ca societatea sa mai desfasoare activitate economica.

Veniturile societății au scăzut dramatic în anul 2011, aceste venituri fiind nesemnificative în raport cu cheltuielile fixe și variabile pe care trebuie să le plătească societatea.

**Capitolul 10: Principalii indicatori economico-financiari  
la 31 decembrie 2011**

Nr. crt.	Indicator	Relatie de calcul	Valoare indicator		Valoare 2011 3=1/2
			1	2	
1	<b>Indicatori de lichiditate</b>	Active curente/ Datorii curente	34843	13213	2.63
	Lichiditatea curenta	(Active curente – stocuri) / Datorii curente	34843	13213	2.63
	Lichiditatea imediata				
2	<b>Indicatori de activitate</b>	Cifra de afaceri/ Active imobilizate	16931	5759942	0.002
	Viteza de rotatie a activelor imobilizate ( nr. rotatii)				
	Viteza de rotatie a activelor totale in cifra de afaceri	Cifra de afaceri/ Total active	16931	5794785	0.002

Indicatorii prezentati mai sus arata ca exista un risc foarte ridicat de insolvabilitate a societății, pe termen scurt și în condițiile date societatea este predispusa să intre în insolvență.

În ce privește viteza de rotație a activelor totale în cifra de afaceri, această rată potrivit literaturii nord americane este cunoscută sub denumirea de “asset turnover” și se consideră că ea măsoară rotația tuturor activelor de care dispune o întreprindere. Rata de 0.002 sugerează proastă gestionare a stocurilor, care de fapt ele nu există, cifra de afaceri ar trebui să crească iar activele care nu aduc nici un profit ar trebui cedate (vândute).

**Capitolul 11: Cheltuieli privind salariatii, administratorii și directorii**

Cheltuieli cu salariile personalului	0
Cheltuieli cu tichetele de masă acordate salariaților	0
Total cheltuieli salarii	0
Total cheltuieli cu asigurări și protecție socială	0

Societatea nu a înregistrat salariați în anul de raportare 2011.

**Capitolul 12. Alte constatări efectuate ca urmare a efectuării auditului**

- Nu am urmărit inventarierea faptică a elementelor patrimoniale, așa cum s-au prezentat pe teren și s-au înscris în listele de inventar la data de 31.12.2011, deoarece această dată a fost anterioară perioadei în care am fost solicitați ca auditori ai societății. Datorită naturii evidentelor societății, nu am fost convinși de corectitudinea stocurilor faptice înscrise în situațiile financiare auditate.

- Societatea nu are compartiment distinct de contabilitate, nu are organizat audit intern.
- Avand in vedere activitatea neprofitabila a societatii ( afirmatie ce reiese din cifra de afaceri foarte mica si pierderea inregistrata) in anul de raportare 2011, de indicatorii economico-financiari, de faptul ca nu are angajati pregatiti sa gestioneze activele, pune la indoiala in mod semnificativ capacitatea intreprinderii de a-si continua activitatea economica ( standard audit nr. 570- "Principiul continuitatii activitatii").

#### Responsabilitatea conducerii pentru situatiile financiare

Conducerea societatii este responsabila pentru intocmirea si prezentarea fidela a acestor situatii financiare in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara. Aceasta responsabilitate include: conceperea, implementarea si mentinerea unui control intern relevant pentru intocmirea si prezentarea fidela de situatii financiare ce nu contin denaturari semnificative datorate fie fraudei, fie erorii; selectarea si aplicarea politicilor contabile adecvate; elaborarea estimarilor contabile rezonabile pentru circumstantele date.

#### Premizele auditului financiar

Prezentul audit contine elemente de confidentialitate si s-a intocmit in 3 ( trei ) exemplare: 2 pentru SC POIANA BRASOV SA si unul pentru PFA Oprea Marcela, expert contabil.

Prezentul Raport de audit financiar contabil de verificare si certificare a Bilantului contabil incheiat la data de 31.12.2011 s-a realizat in conformitate cu legislatia in vigoare la SC POIANA BRASOV SA, in baza contractului de audit.

In opinia mea, cu exceptia celor aratate in Cap. 12, situatiile financiare anuale prezinta cu fidelitate, sub toate aspectele semnificative pozitia financiara a societatii la data de 31.12.2011, performantele financiare si fluxurile de trezorerie pentru anul incheiat la data de 31.12.2011, in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara.

Data 08-04-2012

Expert contabil  
Ec. Oprea Marcela

