

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre Actionarii Primcom S.A.

## Raport cu privire la auditul situatiilor financiare individuale

**Opinie cu rezerve**

1. Am auditat situatiile financiare individuale anexate ale societatii **Primcom ("Societatea")**, cu sediul social in Bucuresti, Sector 1, Bd. Aerogarii, nr. 33, identificata prin codul unic de inregistrare fiscala RO 1584200, care cuprind bilantul la data de 31 decembrie 2022, contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalului propriu 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 2022 se identifica astfel:
  - Activ net/Total capitaluri proprii: 9.357.440 lei
  - Rezultatul net al exercitiului financiar - profit: 2.044.298 lei
3. In opinia noastra, cu exceptia efectelor unor ajustari, care poate ar fi fost necesare ca urmare a aspectelor mentionate la paragrafele 4 si 5, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2022, precum si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate („OMFP 1802/2014”), cu modificarile ulterioare.

**Baza pentru opinia cu rezerve**

4. La 31 decembrie 2022, Societatea prezinta terenuri, constructii si investitii imobiliare in suma de 7.636.472 lei. Ultima reevaluare a acestora inregistrata de catre Societate a fost la 31 decembrie 2012, ca urmare a operatiunilor de fuziune in care a fost implicata Societatea. Luand in considerare variatiile semnificative de pe piata imobiliara de la data ultimei reevaluari inregistrata de catre Societate, precum si gradul de utilizare al acestora prin inchiriere, pot aparea ajustari semnificative asupra valorii acestora. Avand in vedere cele mentionate mai sus, noi nu am putut obtine probe de audit suficiente si adecvate pentru a ne asigura asupra valorii terenurilor, constructiilor, investitiilor imobiliare si a fondului comercial, respectiv asupra rezervelor din reevaluare la 31 decembrie 2022, si nici asupra posibilului impact in Contul de Profit si Pierdere pentru aceeasi data. Raportul de audit aferent anului 2021 a inclus o rezerva in acest sens.
5. Ca procedura de audit, noi am solicitat confirmare de sold pentru datoriile in suma de 905.188 lei. Noi nu am putut obtine probe de audit suficiente si adecvate pentru a ne asigura de existenta acestor datorii la 31 decembrie 2022. Prin urmare, nu exprimam o opinie asupra acestora la 31 decembrie 2022 si nici asupra posibilului impact asupra contului de profit si pierdere pentru anul 2022. Raportul de audit aferent anului 2021 a inclus o rezerva in acest sens.
6. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului si al Consiliului European (in cele ce urmeaza „Regulamentul”) si Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea "Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra cu rezerve.

Adresa: Str. Jean Louis Calderon, nr. 38, Sector 2, București, România  
Tel.: (+40)21 317 31 90 • Fax: (+40) 21 317 31 96 • E-mail: office@pkffinconta.ro • www.pkffinconta.ro

PKF FINCONTA S.R.L. este membra a PKF International Limited, o familie de societati independente din punct de vedere legal si nu accepta nicio responsabilitate sau raspundere pentru actiunile sau inactiunile din partea oricarei firme membre individuale sau a unui grup de firme corespondente.



### **Evidențierea unor aspecte**

7. Atragem atenția asupra Notei 1.2 „Imobilizări corporale”, în care este menționat faptul că Societatea nu deține titluri de proprietate asupra terenului aferent anumitor construcții, iar o parte din construcțiile Societății nu sunt intabulate.

### **Aspecte cheie de audit**

8. 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.

În plus față de aspectele descrise în paragraful *Baza pentru opinia cu rezerve* nu am identificat alte aspecte cheie de audit.

### **Alte aspecte**

9. Acest raport este adresat exclusiv acționarilor Societății în ansamblu. 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, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport.
10. Fiscalitatea în România este în continuă evoluție. Există posibilitatea unor interpretări diferite ale dispozițiilor legale de către Ministerul Finanțelor și de către autoritățile fiscale locale. Managementul Societății a înregistrat în conturile prezentate diferite impozite, penalități și taxe, pe baza celei mai bune interpretări a dispozițiilor fiscale în vigoare, interpretare care însă poate fi contestată de un eventual control fiscal.

### **Alte informații – Raportul Administratorilor**

9. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul Administratorilor, 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 exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 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 Administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu cerințele OMFP 1802/2014, punctele 489-492.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul Administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare.
- b) Raportul Administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu cerințele OMFP 1802/2014, punctele 489-492.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul Administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.



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

10. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP 1802/2014 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 fraudă, fie de eroare.
11. 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.
12. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

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

13. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, 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 fraudă, 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.
14. 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, cauzate fie de fraudă, 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 fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă 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.
  - Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoiele semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
  - Evaluam 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.



15. 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.
16. De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, masurile de siguranta aferente.
17. Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor insarcinate cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul nostru de audit, cu exceptia cazului in care legislatia sau reglementarile impiedica prezentarea publica a aspectului respectiv sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

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

18. Am fost numiti prin semnarea contractului de audit din data de 4 mai 2022 sa auditam situatiile financiare ale Primcom S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 Decembrie 2022. Durata totala neintrerupta a angajamentului nostru este de 5 ani, acoperind exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2018, 2019, 2020, 2021 si 2022.

Confirmam ca:

- Opinia noastra de audit este in concordanta cu raportul suplimentar prezentat Consiliului de Administratie al Societatii, pe care l-am emis in aceeasi data in care am emis si acest raport. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.
- Nu am furnizat pentru Societate serviciile non audit interzise, mentionate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

In numele: **PKF Finconta SRL**

**Str. Jean Louis Calderon, nr. 38, Sector 2, Bucuresti**

Inregistrata la Autoritatea pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar cu numarul FA32

Nume partener audit: **Florentina Susnea**

Inregistrata la Autoritatea pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar cu numarul AF433



Bucuresti, 21 martie 2023

