

„REAL GRUP IMOBIL” S.A.

**SITUAȚII FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023**

**ÎNTOCMITE ÎN CONFORMITATE CU STANDARDELE
INTERNAȚIONALE DE RAPORTARE FINANCIARĂ**



Chișinău 2024,

CONȚINUT

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE

SITUAȚIA REZULTATULUI GLOBAL

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

SITUAȚIA FLUXURILOR DE NUMERAR

NOTE LA SITUAȚII FINANCIARE

•



DIVERS AUDIT

PASIONAȚI DE CIFRE

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către: Conducerea
„Real Grup Imobil” S.A.

PRIVIND SITUAȚIILE FINANCIARE ALE S.A. „Real Grup Imobil” PENTRU ANUL 2023

Opinie

Am auditat Situațiile Financiare ale **Real Grup Imobil S.A.** (în continuare "Societate") la 31 decembrie 2023, care cuprind Situația poziției financiare la 31 decembrie 2023 și Situația de profit și pierdere și alte elemente ale rezultatului global, Situația modificărilor capitalului propriu, Situația fluxurilor de numerar aferente exercițiului financiar încheiat la data respectivă, precum și un rezumat al politicilor contabile semnificative, și alte note explicative.

În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, din toate punctele de vedere semnificative, poziția financiară a societății „Real Grup Imobil” S.A. la data de 31 decembrie 2023, și performanța financiară și fluxurile de trezorerie pentru exercițiul financiar care s-a încheiat la acea dată, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS).

Baza pentru opinie

Am desfășurat auditul în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA). 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 „Real Grup Imobil” SA, conform Codului Etic Internațional pentru Profesioniștii Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (Codul EISBA), coroborat cu cerințele etice relevante pentru auditul situațiilor financiare din Republica Moldova și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități etice, conform acestor cerințe și Codul IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Alte informații- avizul raportului conducerii

Societatea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea Raportului conducerii în conformitate cu Legea contabilității și raportării financiare nr. 287 din 15.12.2017 (Legea nr.287/2017), articolul 23 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea și prezentarea Raportului conducerii care să nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul conducerii este anexat și nu face parte din situațiile financiare individuale. În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, responsabilitatea noastră este să luăm cunoștință cu conținutul Raportului conducerii și situațiile financiare, dacă Raportul conducerii include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de legea nr. 287/2017, articolul 23 și dacă în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare cu privire la entitate și la mediul acesteia, informațiile incluse în Raportul conducerii sunt eronate semnificativ. Se solicită ca să raportăm cu privire la aceste aspecte. În baza activității desfășurate, raportăm că:

- În Raportul conducerii nu am identificat informații care să nu fie în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare anexate;
- Raportul conducerii identificat mai sus include în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de legea nr. 287/2017, articolul 23.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2023 cu privire la entitate și mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în raportul conducerii care să fie eronate semnificativ.

Responsabilitatea conducerii și ale persoanelor Responsabile cu Guvernanța pentru Situațiile financiare

Conducerea „Real Grup Imobil” S.A. este responsabilă de întocmirea și prezentarea acestor situații financiare care oferă o imagine fidelă și corectă în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a asigura întocmirea de situații financiare care sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

La întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității „Real Grup Imobil” S.A. de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul aspecte referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza principiul continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nici o altă alternativă realistă în afara acestora.

Persoanele responsabile cu guvernanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară a Societății.

Responsabilitatea auditorului pentru auditarea Situațiilor Financiare

Responsabilitatea noastră este de a exprima o opinie cu privire la aceste Situații financiare, în baza auditului efectuat. Am realizat auditul în conformitate cu Legea privind auditul situațiilor financiare nr.271 din 15.12.2017 și Standardele Internaționale de Audit (SIA).

Obiectivele noastre sunt de a obține o asigurare rezonabilă că Situațiile financiare, în ansamblu, nu sunt afectate de denaturări semnificative, cauzate fie de fraude, fie de erori, precum și să emitem un raport de audit care să conțină opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat conform Standardelor Internaționale de Audit va detecta o denaturare semnificativă atunci când 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 în ansamblu, ar influența deciziile economice ale utilizatorilor luate pe baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit efectuat în conformitate cu SIA, am aplicat raționamentul profesional și pe parcursul auditului am menținut scepticismul profesional. În acest scop noi:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, datorate fraudei și erorilor, proiectăm și efectuăm proceduri de audit sensibile la aceste riscuri, și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a servi ca bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzată de fraudă este mai mare ca cel de nedetectare a unei denaturări semnificative rezultată din eroare, deoarece o fraudă poate implica complicitate sau fals, omisiuni intenționate, interpretări greșite, declarații false sau suprareglarea controlului intern;

- În scopul de a planifica procedurile de audit adecvate în circumstanțele date, analizăm elementele de control intern relevant pentru audit, dar nu și în scopul exprimării unei opinii asupra eficienței controlului intern al entității;
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și a informațiilor aferente realizate de către conducerea entității;
- Formulăm concluzii relevante privind oportunitatea utilizării de către conducere a contabilității bazate pe principiul continuității activității și, bazându-ne pe probele de audit obținute, nu am identificat evenimente, condiții sau aspecte care să indice existența unei incertitudini ce ar pune la îndoială în mod semnificativ capacitatea entității de a-și continua activitatea conform principiului continuității. Dacă noi concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, suntem obligați să atragem atenția în raportul de audit asupra prezentărilor aferente din Situațiile Financiare sau, dacă aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre sunt bazate pe probele de audit obținute până la data raportului de audit. Cu toate acestea, careva evenimente sau condiții viitoare pot determina entitatea să nu-și mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității;

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 ale controlului intern pe care le-am identificat pe parcursul auditului.

Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza opiniei noastre de audit.

*Partenerul de misiune pentru care sa întocmit acest raport al auditorului independent, este **Natalia Gorea, auditor certificat.***

*În numele, **Divers Audit S.R.L.,***

Înregistrată în registrul al Entităților de audit cu nr. 1902007

Adresa societății de audit: MD-2044, mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân, nr.1

Iabanji Ștefan

Director, Auditor (Certificat de calificare A nr.000022 din 20.01.2023)

Natalia Gorea

Auditor (Certificat de calificare AG nr.000011 din 23.10.2013)

Data întocmirii raportului de audit: 26 februarie 2024

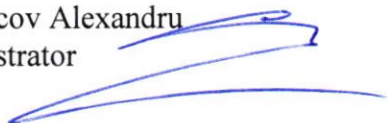


Situația individuală a poziției financiare la data de 31 decembrie 2023

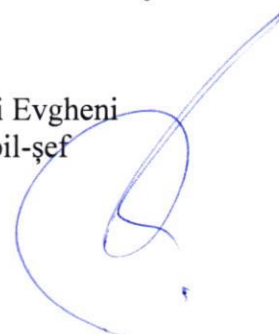
	Note	31.12.2022	31.12.2023
Terenuri și investiții imobiliare	3	32 784 771	32 053 720
Creanțe	4	18 511	18 479
Numerar	5	3 255	23 553
Alte active	6	38	38
TOTAL ACTIVE		32 806 575	32 095 790
CAPITAL PROPRIU			
Capital social și suplimentar	7	54 514 000	54 514 000
Profit nerepartizat	8	(21 711 440)	(22 418 210)
DATORII			
Datorii față de furnizori, creditori, personal	9	4 015	
TOTAL PASIVE		32 806 575	32 095 790

Aceste situații financiare: situația poziției financiare, situația profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global, situația modificărilor capitalului propriu, situația fluxurilor de trezorerie, politicile contabile aplicate și notele explicative care sunt parte integrantă a situațiilor financiare au fost autorizate spre emitere pe 15 februarie 2024 către conducerea societății.

Colesnicov Alexandru
Administrator




Ovrutchii Evgheni
Contabil-șef



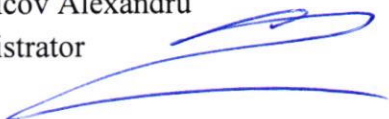

Situația individuală a rezultatului global la data de 31 decembrie 2023

	Note	31.12.2022	31.12.2023
Venituri din vânzări	10	66 000	123 000
Costul vânzărilor	11	(16 672)	(10 840)
Profitul brut		49 328	112 160
Alte venituri din activitatea operațională	12		218
Cheltuieli administrative	13	(1 178 121)	(814 219)
Rezultatul din activitatea operațională:		(1 128 793)	(701 841)
Rezultatul din activități investiționale: profit/(pierdere)	14	(17 050 408)	
Profit (pierdere) perioadei de gestiune până la impozitare		(18 179 201)	(701 841)
Cheltuieli privind impozitul pe venit	15	(2 640)	(4 929)
Profit net (pierdere netă) al perioadei de gestiune		(18 181 841)	(706 770)

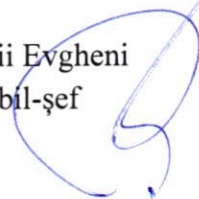
Notele atașate constituie parte integrantă a acestor situații financiare.

Situațiile financiare au fost aprobate pentru emitere la data de 15 februarie 2024

Colesnicov Alexandru
Administrator




Ovrutchii Evgheni
Contabil-șef



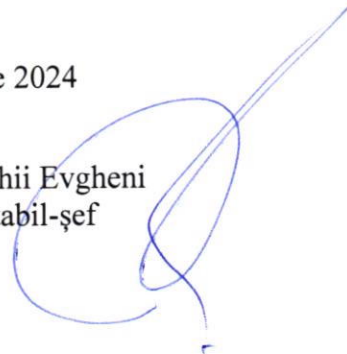

	Capital social și suplimentar	Rezultat reportat	Total capitaluri proprii
Sold la 31 decembrie 2021	54 514 000	(3 529 599)	50 984 401
Rezultatul global aferent anului			
Profitul anului		(18 181 841)	(18 181 841)
Modificări în rezerve			
Sold la 31 decembrie 2022	54 514 000	(21 711 440)	32 802 560
Rezultatul global aferent anului			
Profitul anului		(706 770)	(706 770)
Modificări în rezerve			
Sold la 31 decembrie 2023	54 514 000	(22 418 210)	32 095 790

Situatiile financiare au fost aprobate pentru emitere la data de 15 februarie 2024

Alexandru
or



Ovrutchii Evgheni
Contabil-şef



Situația individuală a fluxurilor de numerar la data de 31 decembrie 2023

	31.12.2022	31.12.2023
Fluxuri de numerar din activitatea operațională		
Încasări din vânzări	66 000	139 500
Plăți pentru stocuri și servicii procurate	(15 897)	(46 110)
Plăți către angajați și organe de asigurare socială și medicală	(37 185)	(35 930)
Plata impozitului pe venit	(2 640)	(7 640)
Alte plăți	(31 193)	(29 522)
Fluxul net de numerar din activitatea operațională	(20 915)	20 298
Fluxul net de numerar din activitatea de investiții	0	0
Fluxul net de numerar din activitatea financiară	0	0
Fluxul net de numerar total	(20 915)	20 298
Diferențe de curs valutar favorabile (nefavorabile)	0	0
Sold de numerar la începutul perioadei de gestiune	24 170	3 255
Sold de numerar la sfârșitul perioadei de gestiune	3 255	23 553

Notele atașate constituie parte integrantă a acestor situații financiare.

Situațiile financiare au fost aprobate pentru emitere la data de 15 februarie 2024

Colesnicov Alexandru
Administrator




Ovrutchii Evgheni
Contabil-șef



1. Informații Generale

Societatea „Real Grup Imobil” S.A. a fost înregistrată în registrul de stat al persoanelor juridice de către Agenția Servicii Publice, la 16 august 2018 cu nr. 1018600037130.

Compania este constituită și are adresa juridică în mun. Chișinău, str. Sfatul Țării 39, Republica Moldova.

Genul principal de activitate a Societății este:

- Închirierea și exploatarea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Capitalul statutar al societății constituie 544 514 000 lei și este repartizat în 545 140 acțiuni simple nominale cu valoarea de 100 lei;

Componența Acționarilor Societății la 31.12.2023 se prezintă astfel:

Acționari	Nr. de acțiuni	Suma, Lei
CA „MOLDASIG” S.A.	545 140	54 514 000

Real Grup Imobil SA este clasificată ca fiind entitate de interes public în baza criteriilor stabilite în Legea contabilității și raportării financiare nr. 287 din 15.12.2017

La situația din 31 decembrie 2023 numărul mediu scriptic al salariaților Societății constituie 2 persoane.

Organele de conducere ale Societății sunt:

- Adunarea Generală acționarilor
- Organul executiv(administratorul)
- Comisia de cenzori(cenzorul)

Funcția de administrator în perioada auditată a fost deținută de Colesnicov Alexandru.

2. BAZELE INTOCMIRII SI SUMARUL POLITICILOR CONTABILE SEMNIFICATIVE

BAZELE CONTABILITATII ȘI SISTEMUL DE CONTROL INTERN

Politicele contabile prezentate în continuare sunt aplicate de „Real Grup Imobil” S.A., asigurând comparabilitatea informațiilor incluse în situațiile financiare întocmite pentru perioada de gestiune încheiată la 31 decembrie 2023.

Perioada de gestiune pentru care se întocmește și se prezintă Situațiile Financiare coincide cu anul calendaristic și cuprinde perioada de la 1 ianuarie până la 31 decembrie 2023.

Politicele contabile ale „Real Grup Imobil” S.A. sunt elaborate în baza cerințelor Legii contabilității și raportării financiare nr.287 din 15.12.2017, Standardelor și interpretărilor, emise de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate, acceptate pentru aplicare în Republica Moldova, denumite în continuare IFRS, actelor normative și reglementărilor interne ale „Real Grup Imobil” S.A.

Politicele contabile ale „Real Grup Imobil” S.A. pot fi modificate în decursul perioadei de gestiune, doar dacă modificarea:

- este impusă de un IFRS; sau are drept rezultat Situații Financiare care oferă informații fiabile și mai relevante cu privire la efectele tranzacțiilor, ale altor evenimente sau condiții asupra poziției financiare, performanței financiare sau fluxurilor de numerar ale „Real Grup Imobil” S.A..

Pe parcursul auditului s-au studiat metodele de organizare a contabilității, s-a examinat sistemul de control intern, denaturările posibile, s-au aplicat proceduri ce țin de testarea plenitudinii evenimentelor și tranzacțiilor (studierea contractelor de prestări servicii, verificarea evenimentelor aferente plăților, analiza cheltuielilor pentru perioada auditată, etc.).

A fost verificat modul de organizare și asigurare privind:

- ținerea contabilității în mod continuu;
- corespunderea Politicilor contabile prevederilor actelor normative în vigoare și respectarea acestora;

- înregistrarea datelor din documentele primare și centralizatoare și prelucrarea lor în registrele contabile, adică organizarea ciclului contabil al entității, care cuprinde:

- înregistrarea datelor din documentele primare și centralizatoare și prelucrarea lor în registrele contabile, adică organizarea ciclului contabil al entității, care cuprinde:

- întocmirea documentelor primare;
- evaluarea și recunoașterea elementelor contabile;
- reflectarea informațiilor în conturile contabile;
- întocmirea registrelor contabile;
- inventarierea elementelor contabile;
- Întocmirea bilanței de verificare, a Cărții mari și a situațiilor financiare;
- prezentarea informației la timp utilizatorilor.

Auditul exercitat ne-a oferit posibilitatea de a face concluzia, ca operațiunile economice, reflectate în contabilitate sânt confirmate prin documente justificative, acte de verificare, registre contabile, dări de seamă statistice și fiscale.

Conform legislației Republicii Moldova responsabilitatea pentru organizarea și ținerea contabilității o poartă administratorul societății.

În perioada supusa auditului evidența contabilă la „Real Grup Imobil” S.A. s-a ținut de către contabilitatea Societății, care a asigurat controlul înregistrării în conturile contabile a tuturor operațiunilor economice efectuate și poartă răspundere pentru respectarea principiilor metodologice ale organizării evidenței contabile în cadrul contabilității și prezentarea informației în termenele stabilite.

Societatea aplică sistemul contabil complet în partida dubla reglementat de Legea contabilității și raportării financiare nr.287 din 15.12.2017 și întocmește situațiile financiare în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) aprobate în Republica Moldova.

Evidența contabilă a fost ținută în conformitate cu Politicile contabile pentru anul 2023, aprobate de către managementul „Real grup Imobil” S.A. și elaborate în conformitate cu prevederile Standardului Internațional de Contabilitate IAS 8 „Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori”.

Ca parte a procedurilor de audit s-a studiat funcționalitate sistemului de control intern și structura/situația privind organizarea sistemului de evidență contabilă în perioada auditată, inclusiv capacitatea sistemului de control intern implementat de a preveni, depista și corecta denaturările semnificative.

Verificarea funcționării sistemului de control intern și structura sistemului de evident contabil în perioada auditat a constatat că sistemul de control intern implementat la întreprindere este la un nivel satisfăcător.

Perioada de gestiune pentru care se întocmește și se prezintă Situațiile Financiare coincide cu anul calendaristic și cuprinde perioada de la 1 ianuarie până la 31 decembrie 2023.

PRINCIPII GENERALE DE ÎNTOCMIRE A SITUAȚIILOR FINANCIARE

La întocmirea Situațiilor Financiare „Real Grup Imobil” S.A. aplică următoarele principii de bază aferente întocmirii Situațiilor Financiare conținute în IFRS și în Legea contabilității și raportării financiare:

contabilitatea de angajamente - prevede recunoașterea elementelor contabile pe măsura apariției acestora, indiferent de momentul încasării/plății de numerar sau al compensării sub altă formă;

continuitatea activității - presupune că „Real Grup Imobil” S.A. își va continua în mod normal funcționarea în viitorul previzibil, cel puțin 12 luni din data raportării, și nu are intenția sau necesitatea de a-și reduce în mod semnificativ activitatea;

permanența metodelor - constă în aplicarea politicilor contabile în mod consecvent de la perioada de gestiune la alta;

prudența - prevede neadmiterea supraevaluării activelor și a veniturilor și/sau a subevaluării datoriilor și a cheltuielilor, ținând cont de deprecierile, riscurile și pierderile posibile generate de desfășurarea activității exercițiului financiar curent sau anterior. Necesitatea manifestării prudenței în condiții de incertitudine solicită la maximum aplicarea raționamentului contabil la înregistrarea diverselor categorii de provizioane pentru acoperirea cheltuielilor (pierderilor eventuale).

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE CU IFRS

Societatea a întocmit Situațiile Financiare în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („SIRF”) emise de Consiliul (de elaborare) Standardelor Internaționale de Contabilitate („IASB”).

Situațiile financiare pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 au fost aprobate și autorizate pentru emitere de către organul executiv la data de 15 februarie 2023.

4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

Principalele politici contabile adoptate la întocmirea acestor situații financiare sunt prezentate mai jos. Aceste politici au fost aplicate în mod consecvent tuturor anilor prezentați în aceste situații financiare, cu excepția cazului în care se prevede altfel.

a. Bazele întocmirii

Situațiile financiare ale Societății au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS), care cuprind standarde și interpretări emise de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate și interpretările Comitetului Internațional de Raportare Financiară (IFRIC) aprobate de IASC care rămân în vigoare. Societatea ține registrele sale contabile în scopul raportării statutare în moneda națională a Republicii Moldova, aceasta fiind leul moldovenesc (MDL) și reflectă înregistrările contabile statutare în conformitate cu Standardele Naționale de Contabilitate (NAS) emise de Ministerul Finanțelor Republicii Moldova.

În scopul raportării în conformitate cu IFRS, Societatea a adoptat MDL drept valută funcțională și de prezentare.

b. Continuitatea activității

Situațiile Financiare ale societății au fost întocmite în baza principiului continuității activității.

Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2023, Societatea a înregistrat un pierdere netă în mărime de 706 770 lei.

Activele curente ale „Real Grup Imobil” S. A depășesc datoriile curente cu 44 070 lei.

Previziunile și proiecțiile Companiei arată că aceasta ar trebui să poată funcționa cu nivelul actual al finanțării sale. Administratorul are o așteptare rezonabilă că societatea dispune de resurse adecvate pentru a-și continua activitatea operațională în viitorul previzibil. Prin urmare, Compania continuă să adopte principiul „continuității activității” în prezentarea situațiilor financiare.

În baza probelor obținute și conform raționamentului nostru, nu există o incertitudine semnificativă legată de evenimente sau condiții care, în mod individual sau colectiv, ar putea pune în mod semnificativ la îndoială capacitatea entității de a-și continua activitatea în viitorul apropiat (cel puțin 12 luni).

Prin urmare, considerăm aplicarea principiului continuității activității adecvată.

Totodată, atenționăm că Auditorul nu poate prezice evenimente sau condiții viitoare.

În consecință, absența oricărei referințe cu privire la incertitudinea privind continuitatea activității într-un raport de audit nu poate fi văzută ca o garanție a capacității entității de a-și continua activitatea.

c. Modificări în politici contabile și retratări a datelor comparative

La data de 29.09.2023 Societatea Real Grup Imobil SA a fost admisă pe piața reglementată a bursei de valori a Moldovei și astfel Societatea a devenit o entitate de interes public conform prevederilor Legii 171 a RM Privind piața de capital. La 01.10.2023 Societatea a elaborat o nouă politică contabilă conform cerințelor Standardelor Internaționale de Raportare Financiară. Anul 2023 este primul exercițiul financiar pentru care Situații Financiare sunt prezentate în conformitate cu IFRS.

La 31 decembrie 2023, Societatea nu a identificat erori în informațiile financiare întocmite pentru perioade anterioare.

d. Imobilizări necorporale

Evaluarea la recunoaștere

Imobilizările necorporale trebuie evaluate inițial la cost, care este alcătuit din:

- prețul său de achiziție, inclusiv taxele vamale de import și taxele de achiziție nerambursabile, după scăderea reducerilor și rabaturilor comerciale;
- orice cost direct atribuibil pregătirii activului pentru utilizarea prevăzută.

Costurile direct atribuibile includ:

- costurile cu beneficiile angajaților, care rezultă direct din aducerea activului la starea sa de funcționare;
- onorariile profesionale care decurg direct din aducerea activului la condiția sa de funcționare,

După recunoașterea inițială, imobilizările necorporale trebuie contabilizate la costul său minus orice amortizare cumulată și orice pierderi din depreciere cumulate.

Imobilizările necorporale generate intern de către Societate sunt recunoscute dacă sunt îndeplinite toate condițiile următoare:

- costul activului poate fi identificat și separat de cheltuielile operaționale ale companiei;
- este probabil ca activul creat să genereze beneficii economice viitoare; și
- costul activului poate fi măsurat în mod fiabil.

Toate imobilizările necorporale ale Societății se amortizează prin metoda liniară pe durata de funcționare utilă estimată a activului.

Costurile ulterioare asociate cu imobilizările necorporale suportate în perioada de utilizare care nu generează beneficii economice suplimentare sunt recunoscute drept costuri recurente.

Costurile ulterioare ale imobilizărilor necorporale care generează beneficii economice suplimentare sunt capitalizate.

e. Imobilizări corporale

Imobilizările corporale sunt elemente corporale care:

- sunt folosite în scopuri administrative; și
- se preconizează că vor fi utilizate pe parcursul mai multor perioade.

Evaluarea la recunoaștere

Un element de imobilizări corporale este evaluat la cost, care este format din:

- prețul său de cumpărare, inclusiv taxele vamale de import și taxele de cumpărare nerambursabile, după deducerea reducerilor comerciale și a rabaturilor,
- orice costuri care se pot atribui direct aducerii activului la locul și în starea necesară pentru ca acesta să poată funcționa în modul dorit de conducere.

Amortizarea unui activ începe când acesta este disponibil pentru utilizare, adică atunci când se află în amplasamentul și starea necesară pentru a putea funcționa în maniera dorită de conducere.

Amortizarea unui activ încetează la prima dată dintre data când activul este clasificat drept deținut în vederea vânzării (sau inclus într-un grup destinat cedării care este clasificat drept deținut în vederea vânzării) fie data la care activul este de recunoscut.

Pentru alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ de-a lungul duratei sale de viață utilă, Societatea a ales metoda de amortizare liniară.

Costurile ulterioare

Costurile ulterioare efectuate în legătură cu imobilizările corporale sunt cheltuieli ale perioadei care sunt efectuate sau majorează valoarea imobilizării respective, în funcție de beneficiile economice aferente acestor cheltuieli.

Societatea nu recunoaște la valoarea contabilă a unui element de imobilizări corporale costurile întreținerii zilnice a elementului respectiv. Aceste costuri sunt recunoscute ca cheltuieli ale perioadei pe măsură ce sunt suportate. Costurile întreținerii zilnice sunt reprezentate, în principal, de costurile cu remunerarea fie materiale consumabile. Scopul acestor cheltuieli îl constituie reparațiile curente și întreținerea curentă ale elementelor de imobilizări corporale.

Costurile care sunt realizate ulterior achiziției se adaugă valorii contabile a activului respectiv doar atunci când este probabil ca beneficii economice viitoare, dincolo de cele anticipate inițial, să fie primite de către societate.

Conform principiului recunoașterii, Societatea recunoaște în valoarea contabilă a unui element de imobilizări corporale costul părții înlocuite a unui astfel de element atunci când acel cost este suportat, dacă sunt îndeplinite criteriile de recunoaștere.

După capitalizarea costurilor ulterioare, amortizarea mijloacelor fixe se calculează reieșind din valoarea amortizată corectată.

Valoarea reziduală la calcularea amortizării se consideră egală cu zero (este nulă), deoarece pentru obiectele mijloacelor fixe valoarea reziduală este nesemnificativă.

Amortizarea imobilizărilor corporale este calculată în baza metodei liniare utilizând duratele de exploatare prevăzute de Catalogul mijloacelor fixe și activelor nemateriale, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.941 din 22 decembrie 2020.

Valorile contabile ale imobilizărilor corporale sunt revizuite pentru depreciere fie anual, fie când evenimentele sau modificările circumstanțelor indică faptul că valoarea contabilă poate să nu fie recuperabilă (oricare dintre acestea apar mai devreme). Dacă există o astfel de indicație și în cazul în care valorile contabile depășesc valoarea recuperabilă estimată, activele sau unitățile generatoare de numerar sunt contabilizate la valoarea lor recuperabilă. Valoarea recuperabilă a imobilizărilor corporale este cea mai mare dintre prețul net de vânzare și valoarea de utilizare. La estimarea valorii de utilizare, fluxurile de numerar viitoare estimate sunt actualizate la valoarea lor actuală. Pentru un activ care nu generează intrări de numerar în mare măsură independente, valoarea recuperabilă este determinată pentru unitatea generatoare de numerar căreia îi aparține activul. Pierderile din depreciere sunt recunoscute în situația rezultatului global.

Câștigul sau pierderea care rezultă din derecunoașterea unui element de imobilizări corporale este determinat(ă) ca fiind diferența dintre încasările nete la cedare și valoarea contabilă a elementului și este inclusă în situația rezultatului global.

f. Stocuri

Stocurile sunt active:

Deținute în vederea vânzării pe parcursul desfășurării normale a activității

- în curs de producție pentru o astfel de vânzare; sau
- sub formă de materiale sau alte consumabile ce urmează a fi folosite pentru prestarea de servicii;

Recunoașterea stocurilor:

Stocurile recunoscute inițial se evaluează la cost de intrare;

Costul stocurilor include toate costurile de achiziție și alte cheltuieli legate de aducerea stocurilor în locația și starea în care se găsesc.

Contabilitatea stocurilor se ține în expresie cantitativă și valorică.

Stocurile importate se evaluează în lei moldovenești prin recalcularea valutei străine la ratele de schimb ale BNM stabilite în ultima zi a lunii curente.

În evidență curentă se folosește metoda costului mediu ponderat.

Evaluarea stocurilor:

Stocurile sunt evaluate la cea mai mică valoare dintre cost și valoarea realizabilă netă. Valoarea realizabilă netă este prețul estimat de vânzare în cursul normal al activității, minus costurile de finalizare și cheltuielile de vânzare. Micșorarea valorii stocurilor la valoarea realizabilă netă este recunoscută în perioada în care are loc deprecierea. Valoarea oricărei stornări a deprecierei, care rezultă dintr-o creștere a valorii realizabile nete, este recunoscută ca o reducere a valorii stocurilor recunoscute ca o cheltuială în perioada în care are loc stornarea.

g. Creanțe, creanțe comerciale și alte creanțe

Creanțele reprezintă:

- drepturi ale societății,
- ce decurg din tranzacții sau evenimente trecute, și
- din stingerea cărora se așteaptă intrări (majorări) de resurse care încorporează beneficii economice.

Creanțele includ creanțe comerciale (aferele facturilor comerciale), creanțe ale personalului, creanțe ale bugetului, avansuri acordate.

Creanțele comerciale sunt un instrument financiar care apare, de regula, dintr-un contract cu clientul; și reprezintă dreptul necondiționat al unei entități la o contravaloare. Creanțele comerciale sunt sume datorate de la clienți pentru servicii prestate sau bunuri vândute în cursul normal al activității.

Recunoașterea creanțelor

La recunoașterea inițială creanțele se evaluează la valoarea nominală, inclusiv impozitele în conformitate cu legislația în vigoare (de exemplu, TVA).

Creanțele comerciale sunt recunoscute inițial la valoarea justă și sunt ulterior evaluate la cost amortizat. Provizioane adecvate pentru sumele nerecuperabile estimate sunt recunoscute în situația rezultatului global atunci când există dovezi obiective că activul este depreciat. Provizionul recunoscut și este calculat ca diferența dintre valoarea contabilă a activului și valoarea prezentă a fluxurilor de numerar viitoare estimate actualizate la rata dobânzii efective calculată la recunoașterea inițială.

Societatea nu creează provizioane pentru creanțe compromise.

h. Numerar și echivalent de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar cuprind numerarul din conturile bancare și din casierie, numerarul în tranzit și depozitele pe termen scurt cu o scadență de 3 luni sau mai puțin. În situația fluxurilor de trezorerie, numerarul și echivalentele de numerar constau din numerar în casierie și la bănci și depozite la bănci.

i. Capital propriu

Capitalul propriu este activul net al entității care îi permite acesteia să-și refinanțeze activitatea din sursele proprii. Capitalul propriu include capitalul social, capitalul suplimentar, rezervele, profitul nerepartizat (pierdere neacoperită) și capitalul secundar.

j. Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Societatea are o obligație prezentă (legală sau constructivă) ca urmare a unui eveniment trecut; este probabil ca o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice să fie necesară pentru soluționarea obligației, și se poate face o estimare fiabilă a cuantumului obligației.

Provizioanele sunt revizuite la fiecare dată a bilanțului și ajustate pentru a reflecta cea mai bună estimare curentă.

S.A. „Real Grup Imobil” constituie provizioane în cadrul următoarelor categorii:

- provizion pentru beneficiile angajaților care se constituie pentru datoriile entității față de personal privind concediile de odihnă nefolosit;
- provizion pentru acoperirea devierilor tarifare pozitive, reglementarea preturilor energiei electrice la preturi reglementate.

k. Dividende

Dividendele sunt recunoscute ca o reducere a capitalurilor proprii în perioada în care este aprobată repartizarea lor și sunt recunoscute ca datorie în măsura în care sunt neachitate la data de raportare.

Dividendele sunt prezentate în notele din situațiile financiare atunci când repartizarea lor este propusă după data de raportare și înaintea datei de emitere a situațiilor financiare.

l. Impozitul pe venit

Cheltuielile cu impozitul pe venit cuprind impozitul curent și impozitul amânat.

▪ Impozitul curent

Impozitul curent reprezintă impozitul care se așteaptă să fie achitat sau dedus pentru venitul impozabil sau pierderea deductibilă realizată în anul curent, precum și ajustările privind obligațiile de plată referitoare la impozitul pe venit aferente anilor precedenți.

S.A. „Real Grup Imobil” calculează impozitul pe venit în baza profitului impozabil calculat în conformitate cu legislația fiscală în vigoare în Republica Moldova. Cota impozitului pe venit este stabilită în mărime de 4%.

▪ Impozitul amânat

Impozitul amânat este recunoscut în conformitate cu IAS 12 „Impozitul pe profit”, pentru diferențele temporare ce apar între valoarea contabilă a activelor și datoriilor utilizată în scopul raportărilor financiare și baza fiscală utilizată pentru calculul impozitului.

Creanțele privind impozitul amânat sunt recunoscute pentru pierderi fiscale neutilizate, credite fiscale neutilizate și diferențe temporare deductibile, numai în măsura în care este probabilă realizarea de profituri fiscale viitoare care să poată fi utilizate pentru acoperirea acestora.

Creanțele privind impozitul amânat sunt revizuite la fiecare dată de raportare și sunt diminuate în măsura în care nu mai este probabilă realizarea beneficiului fiscal aferent.

Impozitul amânat este calculat pe baza cotelor de impozitare care se preconizează că vor fi aplicabile diferențelor temporare la reversarea acestora, utilizând rate de impozitare adoptate sau în mare măsură adoptate la data de raportare. Evaluarea impozitului amânat reflectă consecințele fiscale care ar decurge din modul în care Societatea se așteaptă, la data de raportare, să recupereze sau să deconteze valoarea contabilă a activelor și datoriilor sale.

Creanțele și datoriile privind impozitul amânat sunt compensate numai dacă sunt îndeplinite anumite criterii.

Creanțele privind impozitul amânat nerecunoscute sunt evaluate la fiecare perioadă de raportare și recunoscute în măsura în care este probabil să fie disponibil un profit impozabil viitor față de care să poată fi utilizate.

m. Datorii comerciale și alte datorii

Datoriile comerciale sunt obligații de plată pentru bunuri sau servicii care au fost achiziționate în cursul normal al activității.

Conturile de achitat sunt clasificate ca datorii curente dacă plata se datorează în termen de un an sau mai puțin. Dacă nu, acestea sunt prezentate ca datorii pe termen lung.

Datoriile comerciale și alte datorii sunt recunoscute inițial la valoarea justă și ulterior evaluate la cost amortizat utilizând metoda dobânzii efective.

n. Părți afiliate

Părțile sunt considerate afiliate atunci când o parte, fie prin dreptul de proprietate, drepturi contractuale, relații de familie sau altfel, are capacitatea de a controla direct sau indirect sau de a influența în mod semnificativ cealaltă parte.

o. Informații comparative

Informațiile comparative sunt dezvăluite cu privire la perioada anterioară pentru toate informațiile numerice din situațiile financiare. Informațiile comparative sunt, de asemenea, incluse în informațiile narative și descriptive atunci când sunt relevante pentru înțelegerea situațiilor financiare ale perioadei curente.

p. Venituri și cheltuieli

Veniturile reprezintă, în principal:

Venitul este recunoscut atunci când sau pe măsură ce clientul obține control asupra bunurilor sau serviciilor, la valoarea care reflectă prețul pe care societatea se așteaptă să fie îndreptățită să-l primească în schimbul acestor bunuri și servicii.

Veniturile din servicii sunt recunoscute în perioada în care acestea sunt prestate.

În evidența contabilă a Societății sunt reflectate separat veniturile obținute de la furnizarea energiei electrice la prețuri nereglementate și în calitate de furnizor central de energie electrică, la prețuri reglementate.

Cheltuielile aferente costurilor vânzărilor sunt reflectate în contabilitate în baza contabilității de angajamente în aceea perioadă în care au apărut, indiferent de momentul achitării efective a acestora. Costul vânzărilor cuprinde valoarea contabilă, costul efectiv al produselor/mărfurilor vândute, cheltuielile privind costul vânzărilor și alte cheltuieli operaționale, fiind atribuite separat pe fiecare activitate.

La finele fiecărei luni de gestiune cheltuielile se repartizează proporțional venitului din vânzări obținut din furnizarea energiei electrice și furnizarea gazelor naturale la prețuri nereglementate și furnizarea energiei electrice și furnizarea gazelor naturale la prețuri reglementate (în calitate de Furnizor central). Totodată cheltuielile specifice suportate de societate pentru furnizări la tarife reglementate sau nereglementate se atribuie direct acestora fără a fi divizate.

q. Convertirea valutei străine

Tranzacțiile în valută sunt înregistrate în lei la cursul de la data tranzacției. Activele și pasivele monetare denumite în valută sunt convertite în echivalentul în lei utilizând cursurile de schimb valutare la sfârșitul perioadei. Activele și pasivele nemonetare sunt convertite utilizând cursurile de schimb istorice existente la data tranzacției. Toate diferențele de schimb sunt reflectate în contul de profit și pierdere.

Sumele înregistrate în conturi de avansuri nu fac obiectul evaluării în funcție de cursul valutar, la finele lunii, respectiv la finele exercițiului financiar.

r. Beneficiile angajaților

Compania contribuie pentru angajații săi la Fondul de asigurări sociale la ratele legale în vigoare în anul încheiat la 31 decembrie 2024 - 24%, aplicat salariului brut. Costul acestor plăți este reflectat în contul de profit și pierdere în aceeași perioadă cu cheltuiala salarială aferentă.

Conform legislației, Societatea are obligația de a plăti beneficii pe termen scurt pentru angajați pentru absența compensată. Conform legislației în vigoare, absențele (cum ar fi concediul anual de odihnă) sunt reportate și pot fi utilizate în perioade viitoare dacă dreptul perioadei curente nu este utilizat în totalitate. În consecință, angajații Societății au dreptul să primească o plată în numerar pentru dreptul neutilizat la eliberarea din funcție.

Societatea nu are nicio altă obligație de a achita aceste contribuții la rate mai mari decât cele stabilite prin lege. Societatea nu participă nici la un alt plan de acest gen.

s. Active și datorii contingente

O datorie contingentă este:

- obligație potențială, apărută ca urmare a unor evenimente trecute și a cărei existență va fi confirmată numai de apariția sau neapariția unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu pot fi în totalitate sub controlul Societății; sau
- obligație curentă apărută ca urmare a unor evenimente trecute, care nu este recunoscută deoarece:
 - nu este probabil ca o ieșire de resurse care să cuprindă beneficii economice să fie necesară pentru decontarea obligației; sau
 - valoarea datoriei nu poate fi evaluată suficient de credibil.

Datoriile contingente nu sunt recunoscute în situațiile financiare, ci sunt prezentate în note, cu excepția cazului în care posibilitatea unor ieșiri de resurse incorporând beneficii economice este îndepărtată.

Un activ contingent este un activ potențial care apare ca urmare a unor evenimente anterioare și a cărei existență va fi confirmată doar de apariția sau neapariția unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu sunt în totalitate controlate de Societate.

Un activ contingent nu este recunoscut în situațiile financiare ale Societății, ci este prezentat atunci când o intrare de beneficii economice este probabilă.

t. Evenimente ulterioare

Evenimentele care au avut loc după data de raportare, care furnizează informații suplimentare despre condițiile care existau la aceasta dată de raportare (evenimente care să determine ajustări ale situațiilor financiare) sunt reflectate în situațiile financiare.

Evenimentele care au avut loc după data de raportare și care oferă informații despre condițiile apărute ulterior datei de raportare (evenimente care nu determină ajustări ale situațiilor financiare) sunt prezentate în notele la situațiile financiare atunci când sunt semnificative.

Atunci când ipoteza continuității activității nu mai este adecvată în timpul sau după perioada de raportare, situațiile financiare nu sunt întocmite pe baza principiului continuității activității.

u. Deprecierea activelor

Prezentul capitol se reglementează prin IAS 36 Deprecierea activelor. Un activ este depreciat atunci când valoarea sa contabilă depășește valoarea sa recuperabilă (alin.8 IAS 36 Deprecierea activelor).

La sfârșitul fiecărei perioade de raportare, entitatea trebuie să estimeze dacă există indicii ale deprecierei activelor. În cazul în care sunt identificate astfel de indicii, entitatea trebuie să estimeze valoarea recuperabilă a activului (alin. 9 IAS 36 Deprecierea activelor).

La evaluarea măsurii în care există indicii de depreciere a activelor, o entitate trebuie să ia în considerare cel puțin următoarele indicații:

Surse externe de informații:

- Există indicații observabile că valoarea de piață a activului a scăzut semnificativ mai mult pe parcursul perioadei decât ar fi fost de așteptat ca rezultat al trecerii timpului sau al utilizării, pe parcursul perioadei au avut loc modificări semnificative, cu efect negativ asupra societății, sau astfel de modificări se vor produce în viitorul apropiat.

Surse interne de informații:

- există probe ale uzurii fizice sau morale a unui activ.

Pierderile din deprecierea activelor se reflectă la un cont special, Societatea evaluează la fiecare dată de raportare existența indiciilor reducerii sau anulării unei pierderi din depreciere recunoscute în perioadele anterioare pentru un activ, nu mai exista sau s-a redus (punctul 109 din IAS 36 „Deprecierea activelor”).

MANAGEMENTUL RISCULUI FINANCIAR

Factorii de risc financiar și gestionarea riscului

Activitățile Societății sunt expuse la o varietate de riscuri financiare: riscul de piață (inclusiv riscul valutar, riscul de rată a dobânzii pe fluxul de numerar și riscul de preț), riscul de credit și riscul de lichiditate. Programul global de gestionare a riscurilor al Societății se concentrează pe imprevizibilitatea piețelor financiare și urmărește reducerea potențialelor efecte negative asupra performanței financiare a entității. Societatea nu utilizează instrumente financiare derivate pentru a acoperi anumite expuneri la risc.

Obiectivul primar al Companiei în vederea minimizării riscului este de a proteja Acționarii de evenimentele ce au un impact advers asupra realizării obiectivelor de performanță financiară ale Companiei. Managementul recunoaște importanța menținerii unui sistem eficient și eficace pentru gestionarea riscurilor.

Obiectivele, politicile și abordările Companiei în ceea ce privește gestionarea capitalului sunt:

- Menținerea capitalului la un nivel optim, astfel oferind un grad de securitate acționarilor;

- Alocarea eficientă a capitalului și suportul în dezvoltarea afacerii pentru asigurarea rentabilității capitalului atras în vederea atingerii cerințelor acționarilor;
- Păstrarea flexibilității financiare prin menținerea unei lichidități suficiente;
- Gestiunea activelor și datoriilor ținând cont de riscul inerent în afaceri;
- Menținerea prudenței financiare pentru satisfacerea cerințelor organelor de reglementare și acționarilor.

Pe baza specificului activităților sale economice, Societatea este expusă numai la următoarele riscuri:

Riscul operațional

Riscul operațional este riscul producerii unor pierderi directe sau indirecte provenind dintr-o gamă largă de cauze asociate proceselor, personalului, tehnologiei și infrastructurii Societății, precum și din factori externi, alții decât riscul de credit, de piață și de lichiditate, cum ar fi cele provenind din cerințe legale și de reglementare și din standardele general acceptate privind comportamentul organizațional. Riscurile operaționale provin din toate operațiunile Societății.

Principalele măsuri de gestionare a riscului operațional implementate de conducerea Societății includ:

- Documentarea controalelor și procedurilor și stabilirea clară a proprietarilor de procese
- Cerințe de separare a responsabilităților
- Elaborarea unor planuri de continuitate a afacerii
- Dezvoltare și instruire profesională

Riscul de piață

Riscurile pieței decurg din pozițiile deschise ale instrumentelor financiare cu dobândă, monedă și acțiuni, toate expuse mișcărilor generale și specifice ale pieței. Expunerea Societății riscurilor de piață este una minimală. Totodată conducerea analizează periodic astfel de riscuri, cu scopul de a stabili dacă este posibil ca acestea să depășească anumite limite.

Riscul impozitării și de conformitate

Riscul de conformitate este riscul de pierdere financiară, inclusiv amenzi și alte penalități, care rezultă din nerespectarea legilor și reglementărilor statului. Riscul este limitat într-o măsură semnificativă de controalele de monitorizare aplicate de companie.

Sistemul fiscal din Republica Moldova este în proces de consolidare și armonizare cu IFRS. Totuși, există încă diferențe de interpretare a legislației în domeniul fiscalității. În anumite situații, autoritățile fiscale pot avea puncte de vedere diferite în legătură cu anumite aspecte și pot calcula datorii fiscale suplimentare, adăugind și penalizări pentru întârzieri de plată. În RM exercițiile financiare rămân deschise din punct de vedere fiscal timp de 4 ani.

Interpretarea textelor și implementarea practică a procedurilor noilor reglementări fiscale aplicabile armonizate cu legislația europeană ar putea varia de la entitate la entitate și există riscul ca în anumite situații autoritățile fiscale să adopte o poziție diferită față de cea a Societății.

Riscul reputațional

Riscul reputațional reprezintă posibilitatea înregistrării de pierderi sau a nerealizării profiturilor estimate ca urmare a deteriorării imaginii Societății și / sau a imaginii managementului care ar conduce la lipsa încrederii publicului în integritatea Societății.

Riscul reputațional are ca principale instrumente de control:

- Politici clare de evitare a conflictului de interese la nivelul conducerii Societății;
- Angajarea personalului în baza unei analize a profesionalismului, abilităților și reputației acestuia;
- Monitorizarea mass-mediei în vederea identificării și contracarării oricărei informații de natură să afecteze reputația Societății;
- Politici clare care stabilesc standardele minime ce trebuie întrunite de serviciile oferite clienților, inclusiv modul de tratare a plângerilor, solicitărilor și cerințelor clienților.

Riscuri legate de conflict armat din Ucraina

Începând cu 24 februarie 2022 țara vecină Ucraina este implicată într-un conflict armat cu Rusia. Incertitudinea cu privire la evoluția ulterioară a situației regionale și imprevizibilitatea efectelor de ordin politic economic și social a acestora pot

afecta activitatea companiilor atât din Moldova cât și din străinătate. Pe tot parcursul anului 2023, Societatea practic nu a simțit impactul conflictului armat.

Riscul valutar

Societatea este expus riscului de schimb valutar care rezultă din expunerile valutare, în principal în ceea ce privește Leul moldovenesc, dolar SUA și Euro. Riscul valutar provine din tranzacțiile comerciale viitoare, din activele și pasivele recunoscute.

La sfârșitul anului nu există active și pasive denominate în valută străină.

Riscul de lichiditate

Gestiunea riscului de lichiditate prudentă implică menținerea unui volum suficient de numerar, disponibilitatea finanțării printr-o sumă adecvată de resurse de creditare angajate și capacitatea de a închide datoriile comerciale.

Rambursarea obligațiilor este efectuată de Societate în conformitate cu termenii contractelor.

Riscul de credit este minim.

Riscul de litigii

Riscul de litigii este riscul de pierdere financiară, de întrerupere a activității companiei sau al oricărei alte situații nedorite care apare din neexecutarea sau încălcarea contractelor legale și, prin urmare, din procesele de judecată. Riscul este limitat prin contractele utilizate de Societate pentru a-și desfășura activitatea.

Alte riscuri

Mediul economic general predominant în Republica Moldova și la nivel internațional poate afecta în mare măsură activitatea Companiei. Concepte precum inflația, șomajul și dezvoltarea produsului intern brut sunt direct legate de cursul economic al fiecărei țări și orice variație a acestora și a mediului economic în general poate crea reacții în lanț în toate domeniile, afectând astfel compania.

Utilizarea estimărilor

Pregătirea situațiilor financiare în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară impune conducerii să facă estimări și ipoteze care afectează sumele și soldurile raportate în situațiile financiare și în notele însoțitoare. Aceste estimări se bazează pe informațiile disponibile la data situațiilor financiare. Prin urmare, rezultatele reale ar putea fi diferite de aceste estimări. Aceste estimări sunt revizuite periodic și, pe măsură ce devin necesare ajustări, acestea sunt raportate în situația rezultatului global în perioadele în care devin cunoscute.

ESTIMĂRI ȘI RAȚIONAMENTE CONTABILE SEMNIFICATIVE

Estimările și raționamentele contabile sunt evaluate în mod continuu și se bazează pe experiența istorică și pe alți factori, inclusiv așteptările aferente evenimentelor viitoare care sunt considerate a fi rezonabile în circumstanțele date.

Societatea face estimări și ipoteze cu privire la viitor. Estimările contabile rezultate vor fi, prin definiție, rareori egale cu rezultatele reale aferente. Estimările și ipotezele care au un risc semnificativ de a cauza o ajustare semnificativă a valorii contabile a activelor și pasivelor în următorul exercițiu financiar sunt discutate mai jos:

▪ Deprecierea creanțelor comerciale

Compania își revizuieste creanțele comerciale și alte creanțe din punctul de vedere al recuperabilității acestora. Aceste dovezi includ înregistrarea plăților clientului, poziția financiară globală a clientului. În cazul în care există indicii de ne recuperabilitate, valoarea recuperabilă este estimată și se înregistrează o deprecie a creanțelor. Valoarea provizionului este calculată prin intermediul situației rezultatului global. Revizuirea riscului de credit este continuă, iar metodologia și ipotezele utilizate pentru estimarea provizionului sunt revizuite periodic și ajustate corespunzător.

- *Provizioane pentru stocuri*

Compania își revizuieste înregistrările contabile aferente stocurilor pentru dovezi privind mișcarea stocurilor și valoarea lor realizabilă netă la cedare. Provizioanele pentru stocurile învechite și lente se bazează pe experiența anterioară a conducerii, ținând cont de valoarea stocurilor, precum și de mișcarea și nivelul stocului din fiecare categorie de inventar.

Provizionul este recunoscut în situația rezultatului global. Revizuirea valorii realizabile nete a stocurilor este continuă și metodologia și ipotezele utilizate pentru estimarea valorii stocului învechit și lent sunt revizuite în mod regulat și ajustate corespunzător.

- *Deprecierea imobilizărilor necorporale*

Imobilizările necorporale sunt înregistrate inițial la costul de achiziție și sunt amortizate pe o bază liniară pe întreaga durată de viață economică utilă. Imobilizările necorporale obținute printr-o combinație de întreprinderi sunt înregistrate inițial la valoarea justă la data achiziției. Imobilizările necorporale cu durată de viață utilă nedeterminată sunt revizuite pentru depreciere cel puțin o dată pe an. Testarea de depreciere se efectuează utilizând fluxurile de numerar actualizate care se așteaptă a fi generate prin utilizarea imobilizărilor necorporale, utilizând o rată de actualizare care reflectă estimările actuale ale pieței și riscurile asociate activului. Atunci când este impracticabilă estimarea valorii recuperabile a unui activ, Entitatea estimează valoarea recuperabilă a unității generatoare de numerar de care aparține respectivul activ.

- *Durata de viață utilă*

Entitatea depreciază imobilizările corporale pe parcursul duratei de viață utilă estimată, care este evaluată anual. Viața reală a acestor active poate varia în funcție de o varietate de factori. Inovațiile tehnologice, ciclurile de viață ale produselor și programele de întreținere influențează durata de viață utilă și valorile reziduale ale activelor.

- *Deprecierea activelor nefinanciare*

Entitatea evaluează la fiecare dată de raportare dacă există indicii că un activ poate fi depreciat. În cazul în care există astfel de indicii sau când este necesară testarea anuală a deprecierei pentru un activ, Entitatea face o estimare a valorii recuperabile a activului. Valoarea recuperabilă a unui activ este cea mai mare dintre valoarea justă a unui activ sau a unei unități generatoare de numerar minus costurile de vânzare și valoarea sa de utilizare și este determinată pentru un activ individual, cu excepția cazului în care activul nu generează intrări de numerar care sunt în mare măsură independente de cele din alte active sau grupuri de active. În cazul în care valoarea contabilă a unui activ depășește valoarea recuperabilă, activul este considerat a fi depreciat și este redus la valoarea sa recuperabilă. La stabilirea valorii de utilizare, fluxurile de trezorerie viitoare estimate sunt actualizate la valoarea lor actuală utilizând o rată de scont înainte de impozitare care reflectă evaluările curente ale pieței ale valorii în timp a banilor și riscurile specifice activului. La determinarea valorii juste minus costurile de vânzare, se utilizează un model de evaluare adecvat. Aceste calcule sunt coroborate cu multiplii de evaluare, prețurile acțiunilor cotate pentru filialele tranzacționate public sau alți indicatori de valoare justă disponibilă.

3. Imobilizări necorporale și corporale

Scopul auditului activelor imobilizate consta în obținerea probelor, care ar confirma aspectele calitative ale Situațiilor financiare: existența, drepturi și obligații, veridicitate, plenitudine, evaluare, măsurare, prezentare și dezvoltare.

Ca surse de informații au servit registrele contabile ale activelor imobilizate, rapoarte și acte de evaluare, facturi comerciale, contracte de arendă, locațiune, fise de evidență, procese-verbale de primire-predare, informații privind gradul de utilizare a acestor active, etc.

„Real Grup Imobil” S.A. deține în patrimoniu active imobilizate formate din imobilizări corporale înregistrate în evidența contabilă în conturile de imobilizări.

Obiectivele de audit privesc exactitatea, existența, separarea exercițiilor, evaluarea, prezentarea, evidența și controlul de imobilizări.

Valoarea activelor imobilizate ale societății la 31 decembrie 2023, comparativ cu valoarea acestora la finele perioadei de gestiune se prezintă astfel:

	Terenuri	Investiții imobiliare	Total
<i>Valoarea inițială</i>			
01 ianuarie 2022	10 767 000	43 747 000	54 514 000
Corecții (reevaluări)	(1 382 222)	(17 490 068)	(18 872 290)
Adiții			
Ieșiri			
31 decembrie 2022	9 384 778	26 256 932	35 641 710
<i>Amortizarea cumulata</i>			
01 ianuarie 2022		3 554 444	3 554 444
Corecții (reevaluări)		(1 821 882)	(1 821 882)
Adiții		1 124 377	1 124 377
Ieșiri			
31 decembrie 2022		2 856 939	2 856 939
<i>Valoarea inițială</i>			
01 ianuarie 2023	9 384 778	26 256 932	35 641 710
Corecții (reevaluări)			0
Adiții			0
Ieșiri			0
31 decembrie 2023	9 384 778	26 256 932	35 641 710
<i>Amortizarea cumulata</i>			
01 ianuarie 2023		2 856 939	2 856 939
Corecții (reevaluări)			
Adiții		731 051	731 051
Ieșiri			
31 decembrie 2023		3 587 990	3 587 990
<i>Valoarea neta contabila</i>			
01 ianuarie 2023	9 384 778	23 399 993	32 784 771
31 decembrie 2023	9 384 778	22 668 942	32 053 720

Pe parcursul anului 2022, a fost efectuată o reevaluare a imobilizărilor corporale ale Societății, ceea ce a dus la o micșorare a valorii contabile cu peste 17 de milioane de lei.

4. Creanțe curente și alte active circulante

La exercitarea auditului acestui compartiment s-au aplicat proceduri în scopul determinării corectitudinii înregistrărilor contabile a creanțelor curente, creanțelor privind decontările cu bugetul, și alți debitori.

Au fost analizate creanțele comerciale curente la situația din 31.12.2023 (cont contabil 221 "Creanțe comerciale", din punctul de vedere a posibilității încasării acestora.

Valoarea creanțelor curente la situația din 31.12.2023, respectiv din 31.12.2022 constituie:

Creanțe

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
Creanțe privind leasing operațional	16 500	
Creanțe privind bugetul Public Național	2 011	5 178
Plăți în avans		13 301
Deprecierea creanțelor	0	0
Total creanțe	18 511	18 479

Creanțe privind leasing operațional (descifrarea)

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
CA Moldasig SA	16 500	
Total creanțe	16 500	0

Creanțe privind bugetul Public Național (descifrarea)

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
Creanțe privind impozitul pe venit	724	3 435
Creanțe privind alte impozite și taxe	1 287	1 743
Total creanțe	2 011	5 178

Plăți în avans (descifrarea)

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
BURSA DE VALORI A MOLDOVEI SA		11 168
Combat-Service SRL		1 930
Premier Energy SRL		197
Notar MURZACOV AURELIA		6
Total creanțe	0	13 301

În rezultatul procedurilor de audit aplicate s-a constatat că creanțele curente și alte active circulante la finele anului de gestiune au rămas la același nivel.

Conform datelor evidenței contabile, în structura totală a creanțelor predomină „Avansurile curente acordate -13 301 lei cu ponderea de 71,8%, care reprezintă avansurile pentru serviciile ce urmează a fi prestate de furnizori.

5. Numerar

Numerarul și echivalent de numerar incluse în Situația fluxurilor de numerar cuprind numerarul din conturile de decontare bancare.

Scopul controlului de audit al acestui compartiment constă în stabilirea corespunderii evidenței numerarului prevederilor actelor normative în vigoare. Obiecte ale auditului operațiunilor economice privind evidența numerarului au constituit conturile curente în valuta națională.

În vederea atingerii scopului auditului acestui compartiment au fost aplicate proceduri aferente:

- verificării documentelor primare privind evidența numerarului;
- corespunderii evidenței sintetice a numerarului celei analitice;

- verificării tipurilor de deconturi prin virament și corectitudinii reflectării în evidenta contabilă a operațiunilor bancare.

Soldul conturilor curente în valută națională din evidenta sintetică și analitică a Societății la începutul și finele perioadei de gestiune 2023 corespund extraselor bancare prezentate de Societate. Soldul acestora este reflectat la suma nominală.

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
Mijloace Bănești în casa		
Conturi curente în valută națională	3 255	23 553
Total	3 255	23 553

Societatea dispune de cont curent în valută națională deschis la BC MAIB SA suc. Constantin Tănase.

7. CAPITAL PROPRIU

Capitalul propriu include capitalul social, capitalul suplimentar, rezervele, profitul nerepartizat (pierderea neacoperită) și capitalul secundar. Capitalul social al entității auditate se formează din aportul Fondatorului. La 31 decembrie 2022, 100% din capitalul social este deținut de către CA Moldasig SA.

Potrivit art.5.3. din Statutul Societății sursele principale de constituire a capitalului social, sunt determinate de valoarea aporturilor primite în contul achitării acțiunilor și este egal cu suma valorii nominale a acțiunilor plasate.

Situația la 31 decembrie a.2023 reflectă o menținere a valorii a capitalului propriu față de mărimea capitalului social al Societății prin ce auditul releva că entitatea se conformează prevederilor 39 alin. (5) din Legea nr.1134-XIII din 02.04.1997 privind societățile pe acțiuni care specifică: „*Valoarea activelor nete ale societății nu poate fi mai mică decât mărimea capitalului ei social*”.

Capital social și suplimentar

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
Capital social	54 514 000	54 514 000
Total	54 514 000	54 514 000

Capitalul emis la 16 august 2018 a fost divizat în 545 140 acțiuni înregistrate cu valoarea nominală de 100 de lei MDL. La 31 decembrie 2023 structura acționarilor este precum urmează:

	% în capital	% acțiuni grevate	% acțiuni disponibile
CA Moldasig SA	100,0	0%	100,0
	100.00%	0%	100.00%

Profit nerepartizat

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
Profit nerepartizat	(21 711 440)	(22 418 210)
Total	(21 711 440)	(22 418 210)

Datorii comerciale curente

Scopul auditului acestui subcompartiment este stabilirea corespunderii de aplicare a metodelor de calculare și reflectare în evidenta contabilă a decontărilor cu furnizorii în conformitate cu legislația în vigoare.

Auditul a constatat respectarea prevederilor actelor normative și a legislației în vigoare, aferente acestui subcompartiment.

Soldul datoriilor comerciale curente la situația din 31.12.2023 a constituit 0 lei comparativ eu perioada anului precedent în valoare de 2 115 lei, astfel se constata o diminuare cu 100 %.

10. Datorii

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
Datorii față de furnizori	2 115	
Datorii față de personal	1 900	
Total datorii	4 015	0

Datorii față de furnizori (descifrarea)

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
ARGUS-S SRL ICS OP	218	
Combat-Service SRL	1 891	
Premier Energy SRL	6	
Total datorii	2 115	0

Datorii față de personal privind retribuire muncii

Scopul auditului acestui compartiment constă în determinarea metodei adecvate de calcul și de contabilizare a retribuirii muncii personalului în concordanță cu actele legislative și normative în vigoare, precum și corectitudinea determinării veniturilor personalului și reținerilor efectuate din acestea în scopuri fiscale.

Auditorul a aplicat proceduri de audit aferente:

- Corectitudinii contabilizării retribuțiilor de munca în conturile de cheltuieli și consumuri și în scopuri fiscale.
- Respectării prevederilor Legii bugetului asigurărilor sociale de stat pentru anul 2023;
- Corectitudinii reflectării contribuțiilor de asigurări sociale de stat obligatorii la cheltuielile și consumurile întreprinderii.
- Corectitudinii determinării veniturilor personalului în scopuri fiscale, corespunderea ratelor de impozitare aplicate, precum și a scutirilor oferite angajaților actelor normative în vigoare.
- Corectitudinii calculării salariului mediu în diferite scopuri, precum și numărului scriptic și mediu scriptic al salariaților.
- Respectării prevederilor Legii eu privire la mărimea, modul și termenele de achitare a primelor de asigurare obligatorie de asistent medicală N°1593-XV din 26.12.2002. precum și corectitudinea reflectării primelor de asigurare obligatorii de asistență medicală la consumuri și cheltuielile societății.

Obiectele auditului au constituit conturile contabile destinate evidentei retribuirii muncii, asigurărilor și impozitului pe venit.

În rezultatul procedurilor de audit aplicate, aferente documentelor primare privind evidența cadrelor și calcularea retribuirii muncii, registrelor contabile și a dărilor de seama aferente salariului calculat și reținerilor efectuate din acesta s-a constatat, că datele reflectate în evidența analitică și sintetică corespund datelor din Situațiile financiare individuale și dările de seamă întocmite și prezentate organelor corespunzătoare.

Remunerarea personalului se efectuează în conformitate cu tabelele de pontaj și sunt reflectate la cheltuieli în conformitate cu metodologia evidentei contabile și alte cerințe ale legislației fiscale.

Auditul acestui sub compartiment nu a constatat abateri de la prevederile legislației în vigoare.

9. Datorii

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
Datorii privind retribuirea muncii	1 900	
Total datorii	1 900	0

Venituri și cheltuieli

În rezultatul exercitării auditului acestui compartiment s-a constatat, ca consumurile, cheltuielile și veniturile în perioada auditată au fost reflectate în evidența contabilă în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS), Planului general de conturi contabile, Codului Fiscal și altor acte normative.

10. Venituri din vânzări

La 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2023, venitul din vânzări a constituit:

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
Venituri din leasing operațional	66 000	123 000
Total	66 000	123 000

11. Costul vânzărilor

La 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2023, costul vânzărilor a constituit:

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
Cheltuieli privind amortizarea	(16 672)	(10 840)
Total	(16 672)	(10 840)

12. Alte venituri din activitatea operațională

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
Venituri din anularea datoriilor		218
Total	0	218

13. Cheltuieli administrative

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
Cheltuieli cu beneficiile angajaților	(27 212)	(37 043)
Amortizare și cheltuieli de depreciere	(1 107 705)	(720 211)
Alte cheltuieli (inclusiv impozite, servicii)	(43 205)	(56 965)
Total	(1 178 122)	(814 219)

14. Rezultatul din activități investiționale

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
Reevaluarea investițiilor imobiliare	(17 050 408)	
Total	(17 050 408)	0

15. Cheltuieli privind impozitul pe venit

La compartimentul privind impozitul pe venit, conform Codului Fiscal RM, în anul 2023 a fost utilizată cota de impozitare 4% din venituri operaționale. Impozitul pe venit curent constituie suma de 4 929 lei (anul 2022 – 2 640 lei). Impozitul pe venit amânat nu a fost calculat din lipsa unei baze de calcul.

16. Tranzacții cu părțile afiliate

În scopul acestor situații financiare, părțile afiliate sunt considerate:

- 1) entitatea care direct sau indirect controlează altă entitate;
- 2) entitatea asociată - entitate în care, altă entitate are o influență semnificativă asupra politicilor financiare și operaționale dar care nu este nici entitate-fiică, nici un participant într-un angajament comun;
- 3) entitatea-fiică - entitate controlată de către entitatea-mamă (principală);
- 5) entitatea care este controlată sau controlată în comun de către o persoană fizică și/sau un membru apropiat al familiei

acestei persoane (cum ar fi: părinții, soțul/soția și copiii acestora);

6) persoana fizică sau un membru apropiat al familiei acesteia (părinții, soțul/soția și copiii acestora) care are o influență semnificativă asupra entității sau face parte din personalul-cheie din conducerea entității (de exemplu, membru al Consiliului entității, organului executiv, comisiei de cenzori sau al altor organe de conducere) și, în așa mod, participă la gestionarea politicilor financiare și operaționale ale entității. Tranzacțiile între părțile afiliate reprezintă un transfer de resurse sau obligații între părți afiliate și includ: procurarea și/sau vânzarea de active; prestarea și/sau beneficierea de servicii; predarea/primirea bunurilor în leasing (arendă, locațiune); acordarea/primirea împrumuturilor, finanțărilor și aporturilor la capitalul social; acordarea/primirea garanțiilor; decontarea datoriilor în numele entității sau de către entitate în numele părții afiliate etc.

Natura tranzacțiilor cu părțile afiliate cu care entitatea a efectuat tranzacții sau a avut solduri la 31.12.2023 este prezentată mai jos:

Venituri din prestarea serviciilor

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
CA Moldasig SA	66 000	123 000
Total	66 000	123 000

Soldul la sfârșitul anului apărut din tranzacții Creanțe în părți afiliate

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
Moldasig SA	16 500	
Total creanțe	16 500	0

Remunerarea personalul-cheie din conducerea entității membru al Consiliului entității, organului executiv, comisiei de cenzori

	31 Decembrie 2022	31 Decembrie 2023
Sold la începutul anului	12 798	1 900
Calculul remunerării	21 945	29 874
Plata remunerării	(32 843)	(31 774)
Sold la sfârșitul anului	1 900	0

17. ANGAJAMENTE ȘI DATORII CONTINGENTE

A. Procese judiciare

La 31 decembrie 2023, Societatea nu este implicată în careva litigii în instanțele de judecată.

B. Datorii contingente

N-au fost constatate careva datorii, achiziții sau aspecte fiscale contingente, care ar influența Situațiile Financiare ale societății.

C. Active contingente

Nu au fost constatate active contingente la situația din 31 decembrie 2023.

18. Evenimente ulterioare

În perioada între 31.12.2023 și data semnării situațiilor financiare (15.02.2024), nu au avut loc evenimente care pot influența activitatea economică Societății.