

Studiu de caz

Domnul Franz Joseph vă contactează pentru a vă propune să acceptați o misiune de audit. În urma discuțiilor purtate înțelegeți că este mai degrabă vorba despre o misiune de tip „due diligence” (proceduri convenite).

Domnul Franz este directorul executiv al firmei SC Mega SA și dorește să achiziționeze un teren deținut de SC Land SRL. Achiziția se va putea face într-una din două variante: fie se achiziționează terenul, fie se achiziționează integral capitalul social al SC Land SRL. Prețul de achiziție este același indiferent de varianta achiziției.

Domnul Franz ar prefera să achiziționeze societatea integral și dorește să îi spuneți dacă o astfel de achiziție ar putea să îi producă surprize neplăcute. SC Mega SA a apelat la o firmă specializată de avocați care a verificat statutul terenului (din punct de vedere al legalității actelor și a eventualelor aspecte juridice care pot fi relevante într-o astfel de achiziție).

Managementul SC Land SRL este de acord cu oricare dintre cele două variante de achiziție și nu se împotrivește unei misiuni de due diligence.

1. Care ar fi aspectele pe care le-ați aborda în discuția inițială cu domnul Franz?

Principalele subiecte pe care ar trebui să le atingeți sunt:

- Independența dumneavoastră atât față de SC Mega SA cât și față de SC Land SRL.
- Competența profesională
- Înțelegerea scopului urmărit de potențialul client – ce dorește să obțină de pe urma misiunii pe care o veți desfășura. În funcție de acest scop, procedurile de audit vor fi gândite astfel încât să puteți să raportați chestiunile de interes pentru potențialul client.
- Agreerea termenilor misiunii (stabilirea naturii misiunii, a rezultatelor așteptate, a rapoartelor care vor fi predate, a timpului, a onorariului etc.). Este foarte important să îl faceți pe dl. Joseph să înțeleagă că nu veți desfășura o misiune de audit și, în funcție de interesul pe care îl are, să conveniți procedurile pe care le veți aplica.
- Stabilirea responsabilităților (spre exemplu, verificare aspectelor legale care țin de teren reprezintă un subiect aparte, pentru care auditorul poate decide să nu își asume responsabilitatea, clientul urmând să își găsească un avocat sau o echipă specializată în verificarea acestor aspecte)
- Stabilirea modului în care veți accesa informațiile relevante. În acest sens, dacă SC Land SRL nu este dispusă să colaboreze și să vă permită accesul la informații, s-ar putea ca limitarea să fie atât de semnificativă încât să nu vă puteți emite raportul cerut

Spre deosebire de un due diligence financiar obișnuit (în sensul de mai des întâlnit), clientul nu este interesat de o evaluare a firmei ci mai degrabă de identificarea unor potențiale beneficii generate de achiziționarea celorlalte active ale firmei, în afara de terenul dorit și de o asigurare suplimentară privind prezentarea corectă a datoriilor din situațiile financiare și faptul că nu există obligații ale firmei care va fi achiziționată neînregistrate în contabilitate.

În urma discuțiilor purtate cu domnul Franz Joseph, decideți să acceptați misiunea.

2. Care sunt următorii pași pe care îi veți întreprinde?

Desigur primul pas se referă la întocmirea scrisorii de angajament care va conține:

- Natura misiunii, inclusiv faptul că procedurile efectuate nu vor constitui un audit sau o revizuire și, în consecință, nu va fi exprimată nicio asigurare.
- Scopul declarat al misiunii.
- Precizarea informațiilor financiare asupra cărora vor fi aplicate procedurile convenite.
- Natura, plasarea în timp și amploarea procedurilor specifice care vor fi aplicate.
- Forma anticipată a raportului asupra constatărilor efective.
- Limitările cu privire la distribuția raportului asupra constatărilor efective. Când o astfel de limitare ar fi în contradicție cu cerințele legale, dacă există, auditorul nu ar trebui să accepte misiunea.

Un posibil model de scrisoare poate fi următorul:

Către domnul Franz Joseph,
Director general al SC MEGA SA

Scrisoare de angajament

Această scrisoare are rolul de a confirma înțelegerea noastră cu privire la termenii și obiectivele misiunii noastre, precum și la natura și limitările serviciilor pe care le vom furniza. Misiunea noastră va fi efectuată în conformitate cu Standardul Internațional privind Serviciile Conexe ISRS 4400 aplicabil misiunilor pe bază de proceduri convenite și vom preciza acest lucru în raportul nostru.

Am fost de acord să efectuăm următoarele proceduri și să vă raportăm constatările efective în urma activității noastre:

- Intervievări ale reprezentanților SC Land SRL legate de activitatea firmei, anumite tranzacții efectuate precum și anumite elemente ale situațiilor financiare
- Proceduri analitice aplicate pe baza bilanțelor de verificare / situațiilor financiare ale anilor anteriori
- Revizuirea termenilor contractuali din contractele de împrumut semnate între SC Land SRL și acționarii săi
- Revizuirea contractelor comerciale
- Inspectarea registrului unic de control
- Inspectarea declarațiilor fiscale ale anilor anteriori
- Intervievări cu reprezentanții SC Land SRL legate de inspecțiile fiscale anterioare
- Intervievări cu reprezentanții SC Land SRL pentru a identifica eventuale datorii contingente ne reprezentate ca atare sau datorii existente dar nerecunoscute în situațiile financiare.

Procedurile anterior menționate vor fi desfășurate în perioada

Numele persoanei de contact din partea SC Land SRL este Floarea Gheorghita iar din partea SC MEGA SA este Ioana Ionescu.

Această misiune nu este o misiune de audit financiar și nicio misiune de asigurare. Noi nu vom exprima niciun fel de opinie privind valoarea justă a activelor pe care doriți să le achiziționați și nu vom verifica în niciun fel chestiuni ce țin de aspectul juridic/ legal al terenului care va face obiectul achiziției.

Procedurile pe care le vom aplica au ca unic scop să vă asiste în decizia de a cumpăra terenul deținut de SC Land SRL fie direct, fie prin achiziția integrală a acțiunilor emise de SC Land SRL. Principalul scop al procedurilor aplicate este de a raporta dacă activele și datoriile raportate de SC Land SRL îndeplinesc condițiile de recunoaștere și măsurare prezentate de OMFP 1802/2014 și dacă datoriile contingente au fost prezentate corespunzător.

Raportul nostru nu trebuie utilizat în alte scopuri și este destinat exclusiv pentru informarea dvoastră, nu pentru a fi făcut public.

Procedurile pe care le vom efectua nu vor constitui un audit sau o revizuire, desfășurate în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit sau cu Standardele Internaționale privind Misiunile de Revizuire și, în consecință, nu va fi exprimată nicio asigurare.

Nu vom putea fi ținute responsabili pentru nicio datorie contingentă ce va apărea în viitor și nici pentru datorii existente în acest moment dar care nu sunt recunoscute ca atare în situațiile financiare.

Onorariile noastre, care vor fi facturate pe măsura activității prestate, au la bază timpul necesar persoanelor numite în cadrul misiunii, la care se adaugă cheltuielile curente. Onorariile individuale depind de gradul de senioritate, competențele, abilitățile și de nivelul de experiență profesională cerute pentru despășurarea misiunii în condiții optime.

Tariful convenit este de 5,000 euro la care se adaugă TVA.

Așteptăm să cooperăm pe deplin cu angajații dumneavoastră și suntem convinși că ni se vor pune la dispoziție orice înregistrări, documente și alte informații, solicitate în legătură cu misiunea noastră.

Vă rugăm să semnați și să returnați copia anexată a acestei scrisori, pentru a ne indica că aceasta este în conformitate cu înțelegerea dumneavoastră referitoare la termenii misiunii, inclusiv la procedurile specifice asupra cărora am convenit că vor fi efectuate.

-

Profesionist contabil / auditor – nume & prenume

Data

București

Am luat cunoștință în numele companiei SC Mega SA
(semnătură)

Franz Joseph

Director general al SC Mega SA

Data

Pentru a vă putea desfășura misiunea, obțineți următoarele informații despre SC Land SRL:

1. Societatea a fost înființată în urmă cu 5 ani având ca principal rol achiziționarea terenului în cauză.
2. Acționarii SC Land SRL sunt un grup de persoane fizice din străinătate care investesc în proprietăți imobiliare în România, prin intermediul a diferite societăți înființate special în acest scop. Fiecare societate are în administrare câte un teren sau clădire independente unele de altele.
3. Societatea are 3 acționari străini: Brad Pitt (80%), Angelina Jolie (15%) și Jennifer Aniston (5%).
4. Contabilitatea este ținută de o firmă de contabilitate, membră a unei rețele internaționale. SC Land SRL are angajată un asistent manager, dna Floarea Gheorghita, care se ocupă de chestiunile administrative și care, lunar, adună documentele financiar contabile și le predă firmei de contabilitate.
5. Discuția cu dna Floarea Gheorghita a fost relaxată, aceasta fiind dispusă să colaboreze și să vă pună la dispoziție toate documentele cerute.

Balanțele de verificare puse la dispoziție de societate sunt:

Pe baza balanțelor de verificare, aplicând procedurile analitice pe care le considerați relevante, ce elemente considerați că trebuie investigate în continuare?

Ce alte întrebări ați adresa reprezentanților societății Land SRL?

Pregătiți un scurt plan al misiunii.

În urma aplicării procedurilor analitice decideți să adresați o serie suplimentară de întrebări reprezentanților SC Land SRL. Informațiile pe care le primiți sunt:

1. Societatea are împrumuturi de la acționari. Ați cerut și primit contractul de împrumut (Anexa.....)
2. Ați cerut și ați obținut Registrul Unic de Control și o fișă de evidență pe plătitor. Constați că societatea a avut anterior o inspecție fiscală.
3. În fișa fiscală sunt dobânzi și penalități de întârziere de 20,000 lei, neînregistrate în contabilitate. Firma de contabilitate spune că așteaptă comunicarea acestor dobânzi și penalități de întârziere și abia apoi le va înregistra în contabilitate.
4. Cerând raportul de inspecție fiscală constatați că în trecut societatea a fost inspectată în anul 2013 pentru că a cerut rambursare de TVA. De asemenea a existat și o inspecție de fond în anul 2014. TVA a fost parțial respins la rambursare deoarece organele fiscale au considerat că documentele justificative nu sunt suficiente și că societatea fie nu a demonstrat că acele cheltuieli sunt în favoarea societății, nu a acționarului majoritar, fie reprezentau tranzacții cu părți afiliate și, în lipsa dosarului prețurilor de transfer și a dovezii prestării efective a acelor servicii, s-a considerat că acele cheltuieli nu sunt deductibile. SC Land SRL a făcut contestație dar a pierdut în contencios administrativ și a decis să nu conteste RIF-urile în instanță, ci să treacă pe cheltuieli diferențele de impozite și taxe stabilite de organele fiscale.
5. Cheltuielile cu serviciile prestate de terți în sumă de 100,000 lei în anul 2017 reprezintă facturi primite de la Famous Comp LTD pentru servicii de management prestate SC Land SRL. Societatea Famous Comp LTD este deținută integral de Brad Pitt și se pare că este rezident american (nu există certificat de rezidență fiscală dar există o adresa de corespondență în SUA și un cont bancar). Pe această sumă nu s-a reținut impozit pe venit, firma de contabilitate motivând că dnul Pitt este American și preferă să își plătească datoriile fiscale în Insulele Cayman.
6. Din Registrul de evidență fiscală reiese că societatea are raportate pierderi fiscale în anii anteriori în următoarele sume:

2014	645,324		
2015		430,803	
2016			29,711
2017			120,000

7. Sumele din contul 231 reprezintă cheltuieli cu diverse avize și autorizații de construcție pe terenul deținut. Toate aceste avize expiră în iunie 2018.
8. Avansurile acordate pentru imobilizări reprezintă un avans nerambursabil plătit în anul 2013 unui arhitect pentru un proiect ce se intenționa a se realiza pe teren (un Mall). Din cauza condițiilor potrivnice, acționarii SC Land SRL au decis să abandoneze proiectul.
9. Sumele reprezentând credit acționar au la bază un contract în care se precizează că nu generează dobândă pentru SC Land SRL.

Pregătiți în baza informațiilor furnizate raportul asupra constatărilor factuale pe care îl veți trimite dnului Franz Joseph.

CONTRACT DE ÎMPRUMUT

Art. 1. Între SC Land SRL, cu sediul în București, str. Crucea de Piatra nr. 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub Nr., având contul nr., deschis la, Cod Fiscal, și

Dl. Brad Pitt, cetățean american, identificat cu pasaport domiciliat în Los Angeles, cartierul Los Felix, nr. 1, pe dreapta, în calitate de asociat al SC Land SRL.

Art. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Dl. Brad Pitt acordă SC Land SRL un împrumut în sumă de 1,664,500 euro, pe termen de 3 ani.

Art. 3. MODALITATEA DE EFECTUARE A PLĂȚILOR

Împrumutul se va rambursa la finalul celor 3 ani, împreună cu dobânda aferentă.

Art. 4. Asociatul trebuie să restituie întreaga sumă împrumutată la termenul stipulat în contract. În cazul în care împrumutul nu se rambursează integral la timp, se percepe o dobândă de întârziere de 0.1% pe zi de întârziere.

Art. 5. Rata dobânzii este de 12% pe ani și se calculează prin compunere lunară.

Art. 6. Litigiile decurgând din interpretarea și executarea prezentului contract, vor fi soluționate de către părți pe cale amiabilă. În cazul nesoluționării lor în acest mod, litigiile vor fi supuse instanțelor judecătorești competente.

Art. 7. Modificarea prezentului contract poate fi făcută numai în scris, prin acordul ambelor părți, sub forma unui act adițional.

Art. 8. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

S.C. Land SRL

Brad Pitt
Administrator,

Brad Pitt

Exemplu de raport al constatărilor efective

RAPORT ASUPRA CONSTATĂRILOR EFECTIVE

Către domnul Franz Joseph,
Director general al SC MEGA SA

Am efectuat procedurile convenite cu dumneavoastră și enumerate mai jos, cu privire la activele și datoriile SC Land SRL la 31 decembrie 2017. Misiunea noastră a fost efectuată în conformitate cu Standardul Internațional privind Serviciile Conexe (ISRS 4400) aplicabil misiunilor pe bază de proceduri convenite.

Procedurile aplicate au avut ca unic scop să vă asiste în decizia de a cumpăra terenul deținut de SC Land SRL fie direct, fie prin achiziția integrală a acțiunilor emise de SC Land SRL. Principalul scop al procedurilor aplicate a fost de a raporta dacă activele și datoriile înregistrate de SC Land SRL îndeplinesc condițiile de recunoaștere și măsurare prezentate de OMFP 1802/2014 și dacă datoriile contingente au fost prezentate corespunzător.

Am fost de acord să efectuăm următoarele proceduri și să vă raportăm constatările efective în urma activității noastre:

- Interviewări ale reprezentanților SC Land SRL legate de activitatea firmei, anumite tranzacții efectuate precum și anumite elemente ale situațiilor financiare
- Proceduri analitice aplicate pe baza bilanțelor de verificare / situațiilor financiare ale anilor anteriori
- Revizuirea termenilor contractuali din contractele de împrumut semnate între SC Land SRL și acționarii săi
- Revizuirea contractelor comerciale
- Inspectarea registrului unic de control
- Inspectarea declarațiilor fiscale ale anilor anteriori
- Interviewări cu reprezentanții SC Land SRL legate de inspecțiile fiscale anterioare
- Interviewări cu reprezentanții SC Land SRL pentru a identifica eventuale datorii contingente neprezentate ca atare sau datorii existente dar nerecunoscute în situațiile financiare.

Procedurile anterior menționate s-au desfășurat în perioada

Raportăm mai jos constatările noastre:

1. TVA de recuperat

Am constatat că societatea a raportat în bilanțul de verificare pentru anul 2017 TVA recuperabilă în sumă de 77.028 lei. În registrul fiscal există o pierdere fiscală reportată în sumă de 1.584.804 lei. Aceste sume ar putea fi utilizate în viitor în avantajul cumpărătorului (TVA recuperabil este o creanță asupra statului și pierderile pot fi utilizate împotriva profiturilor impozabile raportate de societate). Cu toate acestea, sumele prezentate de societate pot fi supraevaluate și, ca urmare, valoarea beneficiilor aferente poate fi supraestimată.

În martie 2014, societatea a fost supusă unui audit fiscal privind TVA revendicată înapoi. Ca rezultat, TVA în valoare de 51.004 lei nu a fost considerată deductibilă / nerecuperabilă din cauza lipsei

documentelor justificative și a legăturii de afiliere dintre Companie și furnizori. Compania nu a fost audiată pentru impozitul pe profit datorat până la data prezentului raport.

Situația cheltuielilor și a TVA aferentă cheltuielilor considerate nedeductibile de către auditul fiscal nu s-a schimbat în timp. La solicitarea noastră de a vedea documentele justificative (situații în desfășurare, rapoarte și altele conform legii) pentru serviciile de consultanță și pentru serviciile primite de la părțile afiliate / asociate, nu am primit răspuns. Lipsa documentelor justificative poate avea 2 consecințe:

- Compania nu va putea să revendice integral valoarea TVA plătită furnizorului;
- Cheltuielile vor fi considerate nedeductibile, ceea ce are impact asupra pierderii fiscale. Cheltuielile înregistrate în perioada ianuarie 2012 - septembrie 2014 pentru care nu s-a acordat drept de deducere al TVA, la un eventual control pot fi considerate nedeductibile în cazul în care documentele justificative și dosarul prețurilor de transfer nu sunt prezentate.

Nu am verificat acuratețea determinării pierderii fiscale calculate de SC LAND SRL.

Sumele recunoscute de societate pe cheltuieli, provenite din tranzacții cu părți afiliate (servicii de consultanță și alte servicii de la persoane afiliate), sunt:

	2015	2016	2017
Cheltuieli	672,455	496,031	9,139
Pierdere fiscală reportată de societate	645,324	430,803	29,711
Profit/Pierdere fiscală provenită din tranzacții altele decât cele cu părțile afiliate			

Începând cu anul 2014 societatea nu a mai făcut obiectul unei inspecții fiscale. Pentru moment, societatea a revendicat TVA-ul plătit furnizorilor, astfel că un control fiscal este foarte probabil.

Conform legislației fiscale românești, pierderile fiscale pot fi utilizate timp de 7 ani.

Obiectivul misiunii noastre nu a fost de a verifica corectitudinea calculului impozitului pe profit datorat de către Societate. De asemenea, este dificil să se estimeze probabilitatea ca organele de inspecție fiscală să vină în control pe perioadele menționate.

Pe de altă parte, compania a raportat cheltuieli deductibile din trecut care pot fi utilizate în viitor (cheltuielile cu dobânzile și cheltuielile de schimb valutar) pentru o perioadă nelimitată de timp. Nu am putut calcula exact acele sume din cauza lipsei de informații suficiente dar valoarea raportată de Societate este de 1.128.279 lei în anul 2017.

2. Nu suntem avocați și nici nu am încercat sau nu intenționăm să verificăm aspectele juridice implicate. Însă în timpul misiunii noastre am constatat că există documente care nu erau în forma originală sau documente lipsă, cum ar fi contractele de împrumuturi cu părțile afiliate (acestea nu erau originale, ci doar copii). Aceste aspecte ar trebui discutate cu un avocat.

3. Un alt aspect analizat a vizat sumele datorate de către SC Land SRL acționarilor săi (sume primite ca împrumuturi). Deși inițial ni s-a negat accesul la aceste informații, ulterior ni s-au pus la dispoziție informații privind sumele datorate fiecărui acționar. Cu toate acestea, se recomandă obținerea unei

confirmări scrise din partea fiecărui acționar, pentru a evita problemele viitoare cu privire la valoarea datoriilor prezentate în situația financiară a societății.

De regulă pentru protejarea noilor acționari împotriva datoriilor contingente, se include în contractul de achiziție o clauză privind plata contingentă pe care acționarii trebuie să o facă în favoarea noilor acționari în cazul materializării acestora. De exemplu, dacă, drept rezultat al unui control fiscal, Compania trebuie să plătească penalități, sau TVA-ul raportat este supraestimat sau pierderea fiscală raportată este supraevaluată.

4. Am constatat că active imobilizate prezentate în situația poziției financiare sunt supraevaluate, neînregistrându-se ajustări pentru deprecierea lor. Aceste sume ar trebui ignorate atunci când se calculează activele nete achiziționate. Ne referim la sumele plătite cu ani în urmă ca avansuri (25.486 lei) fără a fi decontate între timp. De asemenea, autorizația de construire va expira în curând, ceea ce ar putea să arate o diminuare a valorii sale.

Analiza noastră a fost elaborată pe situațiile financiare încheiate pentru anii 2015, 2016, 2017.

Deoarece procedurile de mai sus nu constituie nici un audit, nici o revizuire efectuate în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit sau cu Standardele Internaționale privind Misiunile de Revizuire, noi nu exprimăm nicio asigurare asupra activelor și datoriilor la data de 31 decembrie 2017.

Nu exprimăm nici un fel de opinie cu privire la valoarea justă a bunurilor aparținând SC Land SRL, nici nu am verificat statutul juridic și nu exprimăm o opinie privind la orice aspecte juridice referitoare la drepturile de proprietate asupra terenului aparținând SC Land SRL.

Dacă am fi efectuat proceduri suplimentare sau dacă am fi efectuat un audit sau o revizuire în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit sau cu Standardele Internaționale privind Misiunile de Revizuire, ne-ar fi putut atrage atenția alte aspecte, care ar fi fost raportate către dumneavoastră.

Raportul nostru este întocmit exclusiv în scopul prevăzut în al doilea paragraf al acestui raport și pentru informarea dumneavoastră și nu trebuie utilizat în niciun alt scop sau distribuit către alte părți. Acest raport se referă doar la conturile și elementele specificate mai sus și nu se extinde asupra niciuneia dintre situațiile financiare ale companiei SC Land SRL, luate ca întreg.

AUDITOR/ Profesionist contabil

Data

Adresa