

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT
CATRE ASOCIATII
CONFORT URBAN SRL

Raport cu privire la Situatiile Financiare

Opinie cu rezerve

- [1] Am auditat situatiile financiare anexate ale **CONFORT URBAN SRL** (denumita in continuare „Societatea”) care cuprind situatia a pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2024, precum si situatia rezultatului global, situatia modificarilor in capitalurile proprii si situatia fluxurilor de numerar pentru exercitiul financiar încheiat la aceasta data, precum si o sinteza a politicilor contabile semnificative si alte note explicative.
- [2] In opinia noastra, situatiile financiare alaturate, cu exceptia informatiilor prezentate la paragraful *Baza pentru opinia cu rezerva*, ofera o imagine fidela asupra pozitiei financiare a **CONFORT URBAN SRL** la 31 decembrie 2024 si asupra performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul încheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice ("OMFP") nr. 1802/2014, "pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate" cu modificarile si completarile ulterioare.
- Baza pentru opinia cu rezerva***
- [3] Politica contabila a Societatii este de a evalua imobilizarile de natura constructiilor si amenajarilor de teren la valoare justa. Astfel, la 31 decembrie 2024, Societatea a inregistrat in situatiile financiare rezultatele unui raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat independent. Pe baza probelor de audit obtinute, s-a constatat ca raportul de evaluare nu a inclus toate elemente de active din aceeasi clasa, conform prevederilor OMFP 1802/2014, astfel, noi nu am fost in masura sa determinam acele ajustari care poate ar fi fost necesare la 31 decembrie 2024. Opinia de audit este afectata datorita acestui aspect.
- [4] La 31 decembrie 2024, Societatea prezinta imobilizari corporale de natura cladirilor (valoare neta 1.102.231 lei) preluate in urma fuziunii efectuate in anul 2024. Pe baza procedurilor efectuate, nu am putut obtine probe de audit suficiente si adecvate cu privire la dreptul de proprietate detinut de societate asupra terenurilor si constructiilor reflectate in evidentele contabile. La 31 decembrie 2024, aceste imobilizari au fost ajustate in integralitate pentru depreciere. Aceste bunuri au fost evaluate la valoare justa, societatea recunoscand rezerva din reevaluare in suma de 1.367.546 lei, aferenta, pe seama rezultatului reportat provenit din surplusul din reevaluare. De asemenea, pentru aceste bunuri Societatea prezinta la 31 decembrie 2024 si subventii pentru investitii. Opinia de audit este afectata datorita acestui aspect.
- [5] Nu am participat la inventariere la 31 decembrie 2024 intrucat am fost numiti auditori ai Societatii ulterior acestei date. Prin efectuarea de proceduri alternative pentru determinarea existentei echipamentelor si stocurilor nu s-au putut obtine probe de audit satisfacatoare cu privire la existenta echipamentelor si stocurilor la 31 decembrie 2024. Astfel, avand in vedere ca acestea la inceputul exercitiului financiar intra in determinarea performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie, nu

am avut posibilitatea sa determinam masura in care ar fi fost necesare ajustari din perspectiva profitului aferent exercitiului financiar raportat in cadrul contului de profit si pierdere si a fluxurilor nete de trezorerie raportate in situatia fluxurilor de trezorerie.

- [6] La 31 decembrie 2024, Societatea este parte intr-un numar semnificativ de dosare atat in calitate de parat cat si de reclamant. Pe baza muncii de audit efectuate, s-a constatat ca pentru o serie de litigii, Societatea trebuia sa constituie provizioane pentru riscuri si cheltuieli in valoare de 2.326.614 lei. De asemenea, la 31 decembrie 2024, Societatea are in derulare un numar de patru dosare avand ca obiect contractul de asistenta juridica nr. 41/19.04.2019 si 5/27.01.2020 incheiate cu Cabinet de avocat Spataru Ionel. Doua dintre acestea au ca obiect contestatie la executare impotriva masurilor de executare silita initiate de Cabinet avocat Spataru Ionel, pentru suma de 1.159.595 lei, din care debit de baza 617.663 lei. Cel de al treilea dosar are ca obiect actiune de anulare a contractelor de asistenta juridica mai sus mentionate, motiv pentru care Societatea a inteles sa refuze la plata si sa derecunoasca pe seama rezultatului reportat serviciile de asistenta juridica in valoare de 617.663 lei. La 31 decembrie 2024, Societatea nu prezinta in situatiile financiare provizioane pentru riscurile prezentate mai sus. Opinia de audit este afectata datorita acestui aspect.
- [7] La 31 decembrie 2024, Societatea inregistreaza pe seama rezultatului reportat provenit din corectarea erorilor contabile, pe langa suma de 617.663 lei mentionata la punctul 6 de mai sus si suma de 724.726 lei, cheltuieli privind penalitati de intarziere la plata a unor debite fata de Primaria Municipiului Constanta, provenite din anii anteriori si facturate in anul 2024. Opinia noastra este cu rezerve datorita impactului asupra soldurilor initiale.
- [8] In anul 2019 a fost finalizata inspectia fiscala in ceea ce priveste impozitul pe profit si taxa pe valoarea adaugata, pentru perioada 2012-2017, inspectie finalizata cu Raportul de Inspectie Fiscala nr.2/25.03.2019. In urma acestei inspectii, au fost stabilite suplimentar sume de plata, reprezentand TVA in suma de 41.312.749 lei, impozit pe profit in suma de 3.697.597 lei si penalitati de intarziere/nedeclarare in suma totala de 34.597.954 lei. Aceste sume au facut obiectul unui plan de restructurare conform OUG 6/2019, prin care debitul principal a fost redus la 50% din valoare, iar penalitatiile au fost suspendate spre anulare. Totodata, Societatea a atacat in instanta Raportul de inspectie Fiscala mai sus mentionat, iar in decembrie 2022, a fost emisa decizia de solutionare a contestatiei, aceasta fiind admisa in parte, si totodata dispunandu-se reverificarea. De asemenea, prin Decizia Civila nr.448/11.11.2019 prounata de Curtea de Apel Constanta, in dosarul nr. 91/6/2020, ramasa definitiva prin Hotararea Civila nr. 5433/16.11.2022 a Inaltei Curte de Casatie si Justitie, pentru parte din debitele stabilite de catre Organele Fiscale, in cadrul Inspectiei Fiscale din 2019, s-a constatat prescrierea acestora. Astfel, la 31 decembrie 2023, asa cum rezulta din Fisa de platitor emisa de ANAF, Societatea nu mai figura cu debite restante, motiv pentru care, Organul fiscal a si procedat la emiterea Deciziei de finalizare a planului de restructurare in data de 23 februarie 2023. Raportat la toate cele de mai sus, la 31 decembrie 2023, Societatea recunoaste pe seama rezultatului reportat suma de 65.478.739 lei, reprezentand 34.597.945 lei – Penalitati, 27.183.188 lei TVA si 3.697.597 lei – impozit pe profit. Opinia de audit este cu rezerve datorita impactului asupra soldurilor initiale.
- [9] La 31 decembrie 2024, Societatea prezinta imobilizari corporale in curs de executie care nu prezinta miscare sau pentru care nu au fost alocate fonduri in vederea finalizarii. Pe baza testelor de audit efectuate, s-a constatat ca Societatea nu a efectuat testul in vederea deprecierii acestora. Opinia noastra prezinta rezerve datorita acestui aspect.
- [10] La 31 decembrie 2024, Societatea are incheiate o serie de contracte de asociere in participatiune ce au prevad alocarea unui procent din veniturile si cheltuielile obtinute in urma asocierilor. In anul 2024, Societatea prezinta ca urmare a acestor asocieri venituri aferente anilor anteriori in suma de 928.808 lei si cheltuieli in suma de 467.581 lei. Pe baza muncii de audit realizate noi nu am fost in masura sa determinam veniturile si cheltuielile inregistrate pentru perioadele anterioare. Opinia noastra prezinta rezerve datorita acestui aspect.

- [11] In anul 2024, Societatea Confort Urban a fuzionat cu Administratia Fondului Imobiliar SRL in baza proiectului de fuziune aprobat prin HCL 240/30.05.2024 admis in Registru Comertului la data de 01.07.2024. Situatiile financiare de fuziune nu au fost auditate conform prevederilor legale. Noi nu am fost angajati sa efectuam un astfel de angajament, si nu putem determina daca exista sau nu am putut evalua amploarea efectelor ce le-ar putea avea un astfel de audit asupra situatiilor financiare curente. Opinia noastra este cu rezerve datorita acestui aspect.
- [12] Fata de limitarile descrise la pragrafele de mai sus, noi nu am putut determina in cursul auditului nostru implicatiile fiscal sau ajustarile care ar fi fost necesare pentru impozitul pe profit sau asupra rezultatului reportat aferent exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2024, in legatura cu aspectele specificate in paragraful 4.
- [13] Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului si al Consiliului European (in cele ce urmeaza „Regulamentul”) si Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea "Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si Conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru afurniza o baza pentru opinia noastra.

Evidentierea unor aspecte

- [14] Atragem atentia asupra Notei 10 „Alte informatii” din situatiile financiare, in care Societatea prezinta o serie de litigii, altele decat cele prezentate la punctul 6 din Baza pentru opinia cu rezerve, aflate pe rolul instantelor din Romania, la care Societatea are atat calitatea procesuala activa, cat si calitatea procesuala pasiva. Societatea nu are recunoscute in situatiile financiare incheiate la 31 decembrie 2024, provizioane pentru riscuri si cheltuieli. Rezultatele finale ale tuturor proceselor aflate pe rol, respectiv posibilele implicatii suplimentare ale acestora asupra situatiilor financiare atasate, vor putea fi determinate pe masura emiterii unor decizii irevocabile ale instantelor. Aceste aspecte nu au afectat opinia noastra.

Alte aspecte

- [15] Situatiile financiare incheiate la 31 decembrie 2023 au fost auditate de un alt auditor, care a emis o opinie de audit cu rezerve in data de 20 mai 2024, conform punctului 8, din Baza pentru opinia cu rezerve.

Aspectele cheie de audit

- [16] Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, conform rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare insemnatate in auditarea situatiilor financiare individuale ale exercitiului curent. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului nostru al situatiilor financiare individuale privite in ansamblu si pentru formarea unei opinii asupra acestora, prin urmare, nu emitem o opinie separata asupra acestor aspecte.

Aspect cheie de audit	Abordarea auditorului
Recunoasterea veniturilor Asa cum se prezinta in Nota 4 Analiza rezultatului din exploatare, societatea inregistreaza venituri din exploatare de 97.867.479 RON (2023: 75.026.746 RON). Am considerat ca veniturile din exploatare reprezinta un aspect de cea mai mare importanta pentru auditul din anul curent din urmatoarele motive: • recunoasterea veniturilor in exercitiul financiar corect, avand in vedere activitatea desfasurata de Societate; • rationamentul semnificativ care a fost aplicat de conducere pentru a evalua daca veniturile sunt recunoscute corespunzator, avand in vedere diferenta dintre momentul executarii lucrarilor, momentul emiterii facturii si modul de recunoastere a veniturilor in conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014; • modul de estimare a veniturilor din servicii prestate pe seama devizelor de lucrari realizate in fiecare luna si facturarea acestora; si • contractul de delegare a gestiunii serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat al Municipiului Constanta	Am efectuat urmatoarele proceduri de audit cu privire la recunoasterea veniturilor: - Am examinat contractul de servicii publice; - Intelegerea modului de recunoastere a principalelor tipuri de venituri realizate de catre Societate; - Efectuarea de proceduri pentru a testa ca veniturile sunt inregistrate in perioada corecta; - Am efectuat teste de detaliu selectand tranzactii de vanzari realizate in cursul exercitiului financiar; - Testarea pe baza unui esantion a creantelor comerciale prin transmiterea de scrisori de confirmare. - Am analizat realitatea veniturilor prin identificarea clientilor incerti sau rau platnici, pe baza rapoartelor de intarzieri la plata. Nu am identificat nici un aspect care sa necesite consideratii ulterioare.

Alte informatii Raportul administratorilor

[17] Alte informatii includ Raportul administratorilor. Administratorii Societatii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea Raportului Administratorilor in conformitate cu OMFP 1802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare, art. 489-492.

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

Noi am citit raportul administratorilor atasat situatiilor financiare. Raportul administratorilor nu face parte din situatiile financiare. In raportul administratorilor:

a) noi nu am identificat informatii financiare care sa fie in mod semnificativ in neconcordanta cu informatiile prezentate in situatiile financiare alaturate.

b) raportul administratorilor este intocmit in conformitate cu cerintele legale aplicabile din OMFP 1802/2014.

c) pe baza cunostintelor si intelegerii noastre dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2024, cu privire la Societate si la mediul acesteia, noi nu am identificat informatii care sa fie eronate semnificativ.

Responsabilitatea conducerii pentru situatiile financiare

[18] Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea acestor situatii in scopul de a reda o imagine fidela sub toate aspectele semnificative in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice ("OMFP") nr. 1802/2014, "pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate" pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu directivele europene, si pentru un anumit nivel al

controlului intern pe care conducerea îl considera relevant pentru întocmirea și prezentarea de situații financiare ce nu conțin denaturări semnificative datorate fie fraudei, fie erorii.

[19] În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuării activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.

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

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

[20] Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă 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 cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

[21] Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probe de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să ofere o prezentare fidelă.

- [22] Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului. De asemenea furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice relevante privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta, si, unde este cazul, masurile de siguranta aferente. Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor responsabile cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut cea mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare individuale din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie ale auditului.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

- [23] Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor la data de 30 mai 2025 sa auditam situatiile financiare ale CONFORT URBAN SRL pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024. Durata totala a angajamentului nostru este de 3 ani, acoperind exercitiile financiare incheiate de la 31 decembrie 2024 pana la 31 decembrie 2026.

Confirmam ca:

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

Partenerul de misiune pentru care a fost intocmit acest raport este Ruxandra Bilius, auditor independent.

Auditor:

RUXANDRA BILIUS

**Inregistrata in Registrul public electronic al auditorilor
financiari si firmelor de audit cu nr. AF1996**

In numele

BAKER TILLY KLITOU AND PARTNERS S.R.L.

**Inregistrata in Registrul public electronic al auditorilor
financiari si firmelor de audit cu nr. FA384**

Bucuresti, [] iunie 2025