

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 2025, 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 2025 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. La 31 decembrie 2025, Societatea a procedat la evaluarea tuturor imobilizarilor de natura constructiilor. Ne mentinem opinia cu privire la soldurile initiale.
- [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. La 31 decembrie 2025 Societatea mentine ajustarea pentru depreciere a imobilizarilor. Ne mentinem opinia cu privire la soldurile initiale.

- [5] La 31 decembrie 2024, Societatea era parte într-un număr semnificativ de dosare atât în calitate de parat cât și de reclamant. Pe baza muncii de audit efectuate, s-a constatat că pentru o serie de litigii, Societatea trebuia să recunoască provizioane pentru riscuri și cheltuieli în valoare de 2.326.614 lei. Și la 31 decembrie 2025, Societatea era parte într-un număr semnificativ de dosare, pentru care a înregistrat provizioane pentru litigii în suma de 657.201 lei.

De asemenea, la 31 decembrie 2024, Societatea avea în derulare un număr de patru dosare având ca obiect contractul de asistență juridică nr. 41/19.04.2019 și 5/27.01.2020 încheiate cu Cabinet de avocat Spataru Ionel. Două dintre acestea au ca obiect contestație la executare împotriva măsurilor de executare silită inițiate de Cabinet avocat Spataru Ionel, pentru suma de 1.159.595 lei, din care debit de bază 617.663 lei. Cel de al treilea dosar avea ca obiect acțiune de anulare a contractelor de asistență juridică mai sus menționate, motiv pentru care Societatea a înțeles să refuze la plată și să derecunoască în anul 2024, pe seama rezultatului reportat, serviciile de asistență juridică în valoare de 617.663 lei. Ulterior datei de 31 decembrie 2025, Societatea a fost executată silit pentru suma de 623.171 lei de către Cabinet avocat Spataru Ionel. Societatea a fost executată în anul 2026, recunoscând cheltuiala la momentul plății.

Opinia de audit este afectată datorită acestor aspecte.

- [6] La 31 decembrie 2025, Societatea înregistrează pe seama rezultatului reportat aferent anului 2022, suma de 2.230.221 lei (de natură venitului), ca efect al derecunoașterii unui furnizor aflat în faliment și al cărui creanță s-a prescris. Societatea a recalculat și înregistrat pe seama rezultatului reportat și cheltuiala cu impozitul pe profit aferent exercitiului financiar influențat, în suma de 239.616 lei. Opinia noastră este cu rezerve datorită impactului asupra soldurilor inițiale.

- [7] La 31 decembrie 2024, Societatea prezintă imobilizări corporale în curs de execuție, în suma de 1.330.330 lei, fără mișcare sau pentru care nu au fost alocate fonduri în vederea finalizării. Pe baza testelor de audit efectuate la 2024, s-a constatat că Societatea nu a efectuat testul de depreciere. În exercitiul financiar 2025, Societatea a derecunoscut pe seama rezultatului exercitiului, imobilizări în curs de execuție în suma de 2.698.301 lei, imobilizări ce au fost preluate prin fuziunea din anul 2024. De asemenea, parte a acestor imobilizări, prezentau și subvenții pentru investiții în valoare de 2.075.173 lei, pe care societatea le-a recunoscut pe venituri concomitent cu scoaterea din gestiune a bunurilor mai sus descrise. Efectul net (pierdere) asupra rezultatului exercitiului 2025 este de 623.118 lei. Opinia noastră prezintă rezerve datorită acestui aspect.

- [8] La 31 decembrie 2025, Societatea are încheiate o serie de contracte de asociere în participatiune ce prevăd alocarea unui procent din veniturile și cheltuielile obținute în urma asocierilor. În anul 2025, Societatea a înregistrat venituri din asociere aferente anilor anteriori în suma de 1.137.292 lei (2024: 928.808 lei) și cheltuieli în suma de 1.007.484 (2024: 467.581 lei). Astfel, veniturile și cheltuielile aferente exercitiului financiar 2025 sunt supraevaluate cu aceste sume. Efectul net (profit) asupra rezultatului exercitiului 2025 este de 129.808 lei. Opinia noastră prezintă rezerve datorită acestui aspect.

- [9] Conform contractului de delegare, Societatea trebuie să plătească o redevență echivalentă cu 50% din profitul net obținut din activitatea de delegare. La 31 decembrie 2024, Societatea a înregistrat în Situațiile financiare cheltuiala cu redevență aferentă anului 2024 în suma de 5.034.681 lei. Pe baza probelor de audit obținute și a testelor efectuate s-a constatat că redevență înregistrată a fost subevaluată cu suma de 1.598.205 lei. Societatea a recunoscut diferența de redevență în exercitiul financiar 2025, pe seama rezultatului reportat provenit din erori contabile. Opinia noastră prezintă rezerve datorită acestui aspect.

[10] 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 2025.

[11] Am desfașurat 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 îndeplinit 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

[15] 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 2025, 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.

Aspectele cheie de audit

[17] 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 114.704.663 RON (2024: 97.867.479 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	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;

Aspect cheie de audit	Abordarea auditorului
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 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

[18] 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 2025, cu privire la Societate si la mediul acesteia, noi nu am identificat informatii care sa fie eronate semnificativ.

Responsabilitatea conducerii pentru situatiile financiare

[19] 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 il considera relevant pentru intocmirea si prezentarea de situatii financiare ce nu contin denaturari semnificative datorate fie fraudei, fie erorii.

[20] In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuarii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara a Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

[21] Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu Standardele Internationale de Audit va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.

[22] Ca parte a unui audit in conformitate cu Standardele Internationale de Audit, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
- Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de conducere.
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- Evaluam prezentarea, structura si continutul general al situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa ofere o prezentare fidela.

[23] 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

[24] 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 aceeasi data in care am emis si acest raport. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.
- Nu am furnizat pentru Societate serviciile non audit interzise, mentionate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

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, [] mai 2026