



RAPORTUL ADMINISTRATORILOR privind situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2025

„Confort Urban”-S.R.L., cu sediul în Constanța, str. Varful cu dor nr.10, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.J 13/699/1997, cod unic de înregistrare 1875349, atribut fiscal RO,avand ca obiect principal de activitate cod CAEN 4211-Lucrari de constructii drumuri si autostrazi.

În anul 2025 a realizat lucrari de intretinere si reparatii trama stradala, in calitate de administrator al tramei stradale conform contract de delegare a gestiunii 46590/03.04.2013, lucrari de investitii publice,lucrari de intretinere si reparatii semafoare si indicatoare iar începând cu luna iulie a preluat și Contractul de delegare a gestiunii serviciului de administrare a domeniului public și privat al municipiului Constanța nr.137105 din 19.07.2023, gestionând piețele agroalimentare din municipiu precum și imobilele aflate în administrarea sa.

Societatea încheie anul 202 cu următoarele rezultate:

1. Capitalul social si capitalurile proprii ale Confort Urban SRL

CONFORT URBAN SRL are capitalul social exprimat în părți sociale și se ridică la suma de 55.448.750 lei.

Capitalurile proprii ale societății, și sunt în sumă totală de 70.236.680 lei cuprind:

- capital social subscris și vărsat	=	55.447.980 lei
-capital social subscris și nevărsat	=	770 lei
- rezerve legale	=	2.393.400 lei
-alte rezerve -profit reinvestit	=	7.962,007 lei
-rezerve din reevaluare	=	7.021.341 lei
- rezultat reportat-pierdere	=	4.355.041 lei
- repartizarea profitului	=	830.730 lei
- rezultatul exercițiului (profit)	=	4.355.041 lei

Valoare rezervei legale constituită pentru anul 2025 este în sumă de 273.481 lei din care 29.329 lei aferentă profitului reinvestit și 244.153 lei rezervă legală aferentă profitului contabil.În soldul contului de rezerve legale se regăsește și valoarea 127.456 lei reprezentând rezerve legale preluate în urma fuziunii cu societatea Administrația Fondului Imobiliar SRL la data de 02 iulie 2024.Valoarea totală a rezevelor legale în sold la 31.12.2025 este de 2.393.400 lei.

În anul 2025, societatea a constituit rezerve aferente profitului reinvestit în cuantum de 557.248 lei.Valoarea profitului reinvestit în anul 2025 în sumă totală de 586.577 lei reprezintă o deducere acordată de legislația în vigoare la calculul impozitului pe profit datorat pentru exercițiul financiar 2025 în sensul diminuării valorii impozitului datorat.Valoarea totala a altor rezeve este de 7.962.007 lei.

În anul 2025, conform politicilor contabile ale societății , a fost reluată pe seama contului 1175-Rezultat reportat reprezentând surplus din reevaluare suma de 196.846 lei și care reprezintă totodată element asimilat veniturilor, totodată așa cum a fost aprobat prin HCLM 444-23.12.2025 suma de 2.016.821 lei a fost utilizată pentru acoperirea rezultatului reportat reprezentând pierdere, astfel la finalul exercițiului soldul contului rezultat reportat reprezentând surplus din reevaluare are



înscrisă suma de 1.000.089, lei ; tot pe seama rezultatului reportat a fost înregistrată suma de 239.616 lei reprezentând impozit pe profit ajustat urmare a recunoasterii câștigului rezultat din prescripția datoriei către societatea Shapir Structures SRL în valoare de 2.220.230 lei. În total, sintetic rezultatul reportat are un sold creditor de 760.473 lei la finalul exercițiului financiar 2025.

În anul 2025 societatea a procedat la reevaluarea bunurilor din categoria construcțiilor pentru bunurile ce au aparținut Confort Urban SRL și înainte de fuziune cât și pe cele preluate în urma fuziunii pentru care există cărți funciare/documente ce atestă proprietatea. În urma reevaluării a fost înregistrată o creștere de valoare de 2.229.088 lei, rezerva a fost redusă în timpul anului cu valoarea de 373.944 lei (sumă reluată și inclusă în baza de impozitate ca element similar veniturilor), astfel că la data de 31.12.2025 rezevele din reevaluare însumează 7.021.341 lei .

2. Situația creanțelor și datoriilor ale Confort Urban SRL

Datorii	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Termen de lichidare		
		Sub 1 an	1-5 ani	Peste 5 ani
0	1 = 2 + 3 + 4	2	3	4
Total, din care:	44,681,156	29,376,760	15,304,396	
Total furnizori din care:	8,357,885	8,357,885		
Furnizori	4,368,429			
Furnizori de imobilizari	711,768			
Furnizori facturi nesosite	3,277,688	3,277,688		
Obligatii catre BS+BASFS	1,215,005	1,215,005	0	
Impozit constructii si dobanzi	9,434,075	9,434,075		
Redeventa datorata an 2025				
TVA de plata	1,442,283	1,442,283		
Salarii	947,169	947,169		
Rate ANL	15,775,150	470,754	15,304,396	
Impozit pe profit				
Creditori diversi	1,834,530	1,834,530		
Subventii pentru investitii	2,514,811	2,514,811		
Alte datorii curente	2,397,371	2,397,371		

Referitor la datorii facem următoarele precizari:

În cursul exercițiului 2025, datoria în cuantum de 2.230.220 lei este recunoscută pe seama veniturilor-rezultat reportat reprezentând profit, aceasta era datorată furnizorului SHAPIR STRUCTURES SRL și a făcut obiectul contractului de cesiune creanta nr.8524/06.11.2014 si a



contractului de cont escrow nr.2680/11.11.2014 cu maturitate 31.01.2015. La data exigibilitatii suma este incasata de CONFORT URBAN SRL, dar având în vedere ordonanta DNA 869/P/2014, suma nu a fost transferata/platita catre Shapir Structures.

Restul datoriilor raportate în situațiile financiare reprezintă valori fără scadență depășită, acestea fiind achitate la termenele scadente în anul 2026.

Trezoreria societății are la 31.12.2025 valoarea de 26.484.818 lei.

Cheltuielile în avans înregistrate de societate la data de 31.12.2025 sunt în sumă de 239.841 lei .

Creanțele societății la data de 31.12.2025 prezintă următoarea structură:

Creante	Sold la sfarsitul exercitiului financiar curent	Termen de lichiditate		Sold final 2024
		Sub 1 an	Peste 1 an	
0	1 = 2 + 3	2	3	4
Total, din care:	57,969,568	44,071,513	14,409,203	66,087,410
Total clienti, din care:	25,263,054	25,263,054		28,918,124
Clienti comerciali	3,045,822	3,045,822		3,182,304
Client municipiul Constanta	22,217,232	22,217,232		25,735,820
Clienti facturi de intocmit, din care	17,387,911	17,387,911		20,348,895
Clienti comerciali	989,164	989,164		853,907
Client municipiul Constanta	16,398,747	16,398,747		19,494,988
Clienti incerti	4,943,273			3,929,697
Ajustări ptr ceanțe	6,275,269			4,986,231
Debitori ANL	15,572,320	1,163,117	14,409,203	17,201,779
Sume de recuperat ptr CM	257,431	257,431		413,953
Alte creante	820,848	0		261,193

Societatea are în evidență ajustări pentru deprecierea creanțelor. Soldul inițial al ajustărilor pentru deprecierea creanțelor la începutul exercițiului financiar este de 4.986.813 lei . În cursul anului 2025 societatea a recunoscut venituri din anularea ajustărilor pentru deprecierea creanțelor ca urmare a încasării creanțelor în sumă de 466.813 lei și a înregistrat cheltuieli cu ajustările pentru deprecierea creanțelor în sumă de 1.497.830 lei, astfel la data de 31.12.2025 soldul este de 6.017.248 lei. Creșterea valorii ajustărilor este rezultatul armonizării procentului de provizionare a clienților cu debite mai vechi de 270 de zile, respectiv să fie la nivelul a 100% din valoarea creanței (

cei afectați de această operațiune erau provizionati în procent de 30%). Aceste creanțe ce au fost ajustate în anul 2025 provin, în ponderea cea mai mare, din exerciții mult anterioare anului 2025.

Față de anul 2024 creanțele de la clienți în afara de clientul principal Municipiul Constanța au scăzut de la 3.182.304 la finalul anului 2024 la 3.045.822, valorile de încasat de la Municipiul Constanța au scăzut și ele de la 25.735.820 lei în 2024 la 22.217.232 în 2025.

3.Repartizare profitului realizat la 31.12.2025

În conformitate cu formularul cod 20 anexă la bilanț, „Contul de profit și pierdere”, societatea înregistrează la 31.12.2025 un **profit contabil de 4.355.041 lei**, rezultat ca diferență între



venituri totale realizate de 114.795.991 lei și cheltuieli totale de 109.321,604 lei și impozit pe profit de 1.119.346 lei.

Rezerva legală aferentă profitului anului 2025 este în sumă de 244.153 lei, profitul reinvestit aferent anului 2025 este de 557.248 lei iar rezerva legală aferentă acestuia este de 29.329 lei. **Profitul rămas de repartizat este de 3.524.311 lei.**

La data de 31.12.2025 Confort Urban a înregistrat suma de 239.616 lei în contul de rezultat reportat-pierdere, și reprezintă impozit pe profit ajustat ca urmare a înregistrării venitului din anularea datoriei către furnizorul Shapir Structures SRL, în cuantum de 2.230.220 lei.

În conformitate cu prevederile OG 64/2001 privind repartizarea profitului la societățile naționale, companiile naționale și societățile comerciale cu capital integral sau majoritar de stat sau regiile autonome, Art.1, alin (1) lit.a)-g), profitul realizat la 31.12.2025 în cuantum **4.355.041 lei** va fi distribuit astfel:

- rezervă legală **244.153 lei**,
- alte rezerve reprezentând profit reinvestit **557.248 lei**,
- rezervă legală aferentă profitului reinvestit de **29.329 lei**,
- acoperirea pierderii de **239.616 lei**,
- vărsăminte la bugetul local-dividende de **1.642.348 lei**
- alte rezerve de **1.642.347 lei**.

Urmare a repartizării rezultatului conform alineatului anterior societatea nu înregistrează pierderi contabil sau fiscale de recuperat în exercițiile viitoare.

4. Alte informații

În baza contractului 46590/03.04.2013 CONFORT URBAN SRL este administrator al tramei stradale din Municipiul Constanța, valoarea bunurilor fiind evidențiată în posturi extrabilantiere conform prevederilor OMFP 1802/2014 în contul 8038. Valoarea lor totală la 31.12.2024 este de 5.852.819.435,40 lei. Bunurile ce alcătuiesc domeniul public și privat al Municipiului Constanța aflate în administrarea Confort Urban SRL sunt următoarele:

- Drumuri publice (inclusiv scări acces plată Modern-59.000 lei) -1.368.265.966,36 lei
- Pasaje-48.867.905,91 lei
- Indicatoare-5.617.259,74 lei
- Parcări dom.public -176.316.901,45 lei
- Semafoare- 11.301.159,85 lei
- Radare- 318.164,41 lei
- Indicatoare trecere pietoni-256.964,35 lei
- Terenuri dom. Public-47.155.813,61 lei
- Parcări dom.privat-4.141.372.099,55 lei
- Terenuri dom.privat-51.529.970,76 lei
- Stații de reîncărcare-2.135.393,82

Ca urmare a fuziunii prin absorbție Confort Urban SRL a preluat de la Administrația Fondului Imobiliar SRL contractul de delegare a gestiunii serviciului de administrare a domeniului public și



privat al municipiului Constanta nr.137105 din 19.07.2023 având în administrare bunurile de mai jos. Valoare totala a bunurilor aflate în administrare este de 289.935.673,79 lei

Obiective Pista Roleri	3.903.267,95
Amenajare terenuri TP Nalbei si Bratianu	1.232.146,20
Dotari jocuri terenuri TP Nalbei si Bratianu	449.616,53
Racord electric C2	54.792,74
Terenuri FL – Domeniul public	4.079.090,75
Terenuri Invatamant – domeniu privat	393.080,25
Terenuri SAPTO – domeniu privat	29.857.858,77
Terenuri Fond locativ – domeniu privat	148.249.848,06
Cladiri SAPTO – domeniu privat	7.975.836,02
Cladiri Fond locativ – domeniu privat	29.184.776,53
Constructii Plaja Modern	24.62
Constructii SAPTO – domeniul public	23.330,15
Constructii SAIVL – domeniul public	14.916.530,84
Blocuri ANL – domeniul privat	24.619.080,70
Dotari, jocuri TP Tabacariei	2.844.939,60
Cladiri Invatamant – domeniul privat	813.203,29
Cladiri Pista Roleri	1.331.727,05
Teren SAPTO – domeniul public	6.291.355,47
Teren unitati de invatamant	673.821,35
Cladiri unitati de invatamant	8.578.007,11
Centrale termice unitati de invatamant	66.555,26
Blocuri de locuinte sociale B1- B6	23.130.055,87

Situația imobilizărilor corporale și necorporale la data de 31.12.2025 este următoarea:

Nr. crt.	Elemente de activ	Sold la 01.01.2025	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2025
I.	Amenajari terenuri	1,583,662	477,190		2,060,852
II.	Construcții total din care:	14,099,408	3,722,404	2,441,078	15,380,734
a)	Mijloace fixe proprii	14,099,408	3,722,404	2,441,078	15,380,734
III.	Echipamente teh., aparate, instalații de măsură și control și mijloace de transport total din care:	44,219,823	3,277,027	288,731	48,253,819
a)	Mijloace fixe proprii din care:	44,219,823	3,277,027	288,731	48,253,819
a.1.	Echipamente tehnologice	27,252,048	551,539	207,988	27,595,599
a.2.	Aparate de măsură și control	3,735,595	29,538	33,522	3,731,611
a.3.	Mijloace de transport	13,232,180	2,678,450	47,221	15,863,409
IV.	Mobilier și alte active corporale totale din care:	1,104,654	17,500	58,954	1,063,200
a)	Mijloace fixe proprii	1,104,654	17,500	58,954	1,063,200
	Total imobilizări corporale	61,007,547	7,494,121	2,788,763	66,758,605
	Investiții în curs de exec.	2,988,196	840,423	3,769,543	59,076
	Imobilizări financiare	82,392	5,790	-9,678	97,860
V.	Imobilizări necorporale	3,708,315		79,013	3,629,302
	Total imobilizări din care:(I+II+III+IV+V)	67,786,450	8,340,334	6,627,641	70,544,843



Pe parcursul anului 2025, societatea a achiziționat aparate de măsură și control, echipamente tehnologice și mijloace de transport, mobilier-aparatură birotică necesare desfășurării activității în sumă totală de 3.277.027 lei, cu sursă de finanțare din fonduri proprii.

În anul 2025 au fost înregistrate provizioane aferente concediilor de odihnă neefectuate la data de 31.12.2025 în cuantum de 1.572.443 lei, pentru litigiul ce face obiectul dosarului 30474/212/2022 cu Eurosantis SRL suma de 155.521,22 lei iar pentru dosarul 3233/118/2023 cu Minimal AP SRL suma de 501.950 lei, astfel că la data de 31.12.2025 soldul provizioanelor este de 2.265.033 lei.

Trezoreria societății are la 31.12.2025 valoarea de 26.484.818 lei.

Cheltuielile în avans înregistrate de societate la data de 31.12.2025 sunt în sumă de 239.841 lei, reprezintă prime de asigurare (RCA și CASCO).

Societatea Confort Urban SRL la 31.12.2025 nu se înscrie cu obligații ajunse la scadență și neachitate către bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale, de sănătate, bugetul local și fondurile speciale, toate obligațiile fiind corect determinate și achitate integral în conformitate cu normele legale în vigoare.

Societatea îndeplinește riguros programele de investiții, menținere-întreținere și reparații la sistemele publice încredințate în gestiune delegată de asociatul unic Consiliul Local al municipiului Constanța, iar conducerea societății depune în continuare eforturi sporite pentru intensificarea obținerii de venituri cât mai mari cu rezultate financiare pozitive, prin creșterea productivității muncii și diversificarea activităților desfășurate până în prezent.

**Președinte al Consiliului de Administrație
Damian Ionel**