

RAPORTUL AUDITORILOR INDEPENDENȚI

CĂTRE ACȚIONARUL SOCIETĂȚII SC URBANA S.A.

Raport asupra Auditului Situațiilor Financiare

Opinie cu rezerve

Am auditat situațiile financiare ale societății **SC URBANA S.A.** ("Societatea"), care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2022, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative. Situațiile financiare menționate mai sus se referă la:

Total capitaluri proprii:	3.126.404 RON
Profitul net al exercițiului financiar:	477.074 RON

În opinia noastră, cu excepția celor prezentate în paragraful „Baza opiniei cu rezerve” din raportul nostru, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății la data de 31. decembrie 2022 și performanța sa financiară aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.1802/2014 cu modificările ulterioare.

Baza opiniei cu rezerve

La data de 31 decembrie 2022 Societatea are înregistrată de la înființare/preluare/ mijloace fixe de natura construcțiilor locative cu altă destinație decât locuință în valoare de 993 033 RON, pentru care nu deține titluri de proprietate. 2 imobile (situate în Odorheiu Secuiesc, str. Kossuth Lajos nr.17 cu o suprafață comercială de 25 mp. și o construcție în suprafața de 404,54 mp. aflată pe str. Insulei nr.2 din Odorheiu Secuiesc), cu valoare de inventar de 9,94 RON nu au putut fi identificate și reevaluate.

Am efectuat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, adoptate de Camera Auditorilor Financiari din România ("ISA"). Conform acestor standarde, responsabilitatea noastră este descrisă în continuare în secțiunea Responsabilitățile Auditorului pentru Auditul Situațiilor Financiare din raportul nostru. Noi suntem independenți față de Societate, în conformitate cu Codul de Etică al Contabililor Profesioniști ("Codul IESBA") emis de Bordul Standardelor de Etică pentru Contabili împreună cu cerințele de etică relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, și am îndeplinit celelalte responsabilități în

ceea ce privește etica, în conformitate cu aceste cerințe și Codul IESBA. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza opiniei noastre de audit.

Responsabilitățile Conducerii și ale celor responsabili de Situațiile Financiare

Conducerea este responsabilă de întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu OMF 1802 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare care sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a continua activitatea în baza principiului continuității activității, prezentând, după caz, aspecte legate de continuitatea activității și adecvarea utilizării principiului contabil al continuității activității, aceasta doar în cazul în care conducerea nu intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze operațiunile acesteia sau nu are altă variantă realistă în afara acestora.

Persoanele însărcinate cu guvernarea au responsabilitatea pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Aspecte cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie.

La 31 decembrie 2022, Societatea deține imobilizări corporale în sumă de 2.677.557 RON, ce cuprinde construcții în sumă de 1.924.802 RON respectiv echipamente, mașini în sumă de 752.755 RON. Valoarea justă a acestor active imobilizate a fost determinată pe baza unor rapoarte de evaluare întocmite de către evaluatori autorizați, independenți în anul 2019.

Construcțiile locative cu altă destinație decât locuință preluate de la UAT Odorheiu Secuiesc nu sunt întabulate pe numele societății. Noi nu suntem în măsură să ne asigurăm că documentația necesară pentru obținerea dreptului de proprietate și înscrierea în cărțile funciare sunt corespunzătoare astfel încât să nu existe nici o incertitudine privind dreptul de proprietate.

Infrastructura aferentă serviciului public de producere și distribuție a energiei termice pentru încălzire și apă caldă meanjeră primită în concesiune este în evidențiată în afara bilanțului.

Evaluarea și evidența acestor active imobilizate a fost un aspect semnificativ de audit deoarece procesul de determinare a valorii juste a implicat utilizarea de estimări și ipoteze cu un rezultat care a influențat semnificativ capitalul propriu al societății.

De asemenea, am evaluat informațiile incluse în situațiile financiare pentru a determina conformitatea acestora cu cerințele de prezentare ale OMF 1802/2014, cu modificările și clarificările ulterioare.

Responsabilitățile Auditorului pentru Auditul Situațiilor Financiare

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 ISA-urile 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.

Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA-urile, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată 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 cauzată de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzată 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 Companiei ;
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente realizate de către 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 îndoiele semnificative privind capacitatea Companiei 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 probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Compania să nu își 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 identificăm pe parcursul auditului.

Raport asupra raportului administratorilor

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea raportului administratorilor în conformitate cu cerințele OMF 1802, punctele 489-492, raport care să nu conțină denaturări semnificative, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea raportului administratorilor care să nu conțină denaturări semnificative, cauzate de fraudă sau eroare. Raportul administratorilor prezentat în anexă nu face parte din situațiile financiare. Opinia noastră asupra situațiilor financiare nu acoperă raportul administratorilor.

În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare, noi am citit raportul administratorilor anexat situațiilor financiare și raportăm că:

- în raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare; raportul administratorilor include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMF 1802, punctele 489-492;
- pe baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.

Miercuria Ciuc, 19.05.2023

SC Consulta Carpatica SRL
Autorizație ASPAAS FA125/2001

prin

Pál-Antal Ildikó

Auditor financiar

înregistrat la ASPAAS cu nr. AF728/2001



Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: CONSULTA CARPATICA S.R.L.
Registru Public Electronic: FA125

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: PÁL - ANTAL ILDIKÓ
Registru Public Electronic: AF728