

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

**Către Acționarul,  
SC URBANA S.A.**

### Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

#### *Opinie cu rezerve*

1. Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății SC URBANA S.A. ("Societatea"), cu sediul social în Odorheiu Secuiesc, str. Haáz Rezső, nr.4, jud.Harghita, identificata prin codul unic de înregistrare fiscală 11086130, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2023, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

2. Situațiile financiare menționate mai sus se referă la:

Activ net/Total capitaluri proprii:	2.894.976 RON
Pierdere netă al exercițiului financiar:	-231.428 RON

3. În opinia noastră, cu excepția celor prezentate în paragraful „Baza opiniei cu rezerve” din raportul nostru, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2023 precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.1802/2014 cu modificările ulterioare.

#### *Baza opiniei cu rezerve*

4. La data de 31 decembrie 2023 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.

5. Așa cum este menționată în Nota explicativă nr.3 Evenimente ulterioare, conform Ordonanței de clasare a procurorului din 01.04.2024 s-a clasat dosarul penal legat de o fraudă informatică. Debitul aferent în sumă de 114.251 RON nu este provizionată.

Am efectuat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, adoptate de Camera Auditorilor Financieri din România ("ISA"), *Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”)* și *Legea nr.162/2017 („Legea”)*. Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea "Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului de Etică al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

#### *Aspecte cheie de audit*

6. 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 2023, Societatea deține imobilizări corporale în sumă de 2.501.943 RON, ce cuprinde construcții în sumă de 1.706.587 RON respectiv echipamente, mașini în sumă de 795.356 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 menajeră 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.

#### *Alte informații – Raportul Administratorilor*

7. 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 cu privire la situațiile financiare nu acopera și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

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 2023, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.

#### *Responsabilitatile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea pentru situațiile financiare*

8. Conducerea Societății 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.

9. 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.

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

#### *Responsabilitățile Auditorului pentru Auditul Situațiilor Financiare*

11. 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.

12. 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 îndoieli 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.

- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul 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 rezulte într-o prezentare fidelă.
13. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernarea, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
  14. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernarea o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, că ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.
  15. Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor însărcinate cu guvernarea, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul nostru de audit, cu excepția cazului în care legislația sau reglementările împiedică prezentarea publică a aspectului respectiv sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil că beneficiile interesului public să fie deșăbite de consecințele negative ale acestei comunicări.

### Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

16. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 19.07.2021 să audităm situațiile financiare ale SC URBANA SA pentru exercițiile financiar încheiate la 31 decembrie 2021, 31 decembrie 2022, 31 decembrie 2023. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 5 ani, acoperind exercițiile financiare încheiate la 31.12.2019 până la 31.12.2023.

#### Confirmam că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu am furnizat pentru Societate **serviciile non audit** interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

Miercurea Ciuc, 24.05.2024

Consulta Carpatica SRL  
 Autorizație ASPAAS FA125/2001  
 prin

Pál-Antal Ildikó  
 Auditor financiar

înregistrat la ASPAAS cu nr. AF728/2001


