



SC AUDIT SDL SRL

NR. J12/1723/2010, RO 27592710 ,

STR. PLOPILOR NR. 48, CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ

office@auditsdl.ro - Tel: +40 741 380 836- www.auditsdl.ro

RAPORTUL AUDITORULUI FINANCIAR INDEPENDENT ASUPRA SITUATIILOR FINANCIARE INTOCMITE LA 31.12.2025 DE UNIVERS T SA

Catre Conducerea si Asociatii

UNIVERS T SA

Opinia cu rezerve

- 1 Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale **UNIVERS T SA** cu sediul social în Municipiul Cluj Napoca , str. Alexandru Vaida Voievod , nr 53-55 , judetul Cluj , identificata prin codul unic de înregistrare fiscală 257293 , care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2025, contul de profit și pierdere , modificarea capitalurilor proprii , fluxul de numerar , precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si notele explicative.
- 2 Situatiile financiare individuale la 31 decembrie 2025 se identifica astfel:

• Total capitaluri proprii	160.711.321 lei
• Profit	9.630.744 lei
• Total active	164.099.185 lei
• Cifra de afaceri neta	57.489.794 lei
- 3 In opinia noastra , cu exceptia efectelor pe care le-ar fi avut ajustari posibile a fi identificate de catre auditorul financiar , daca ar fi participat la inventarierea anuala a



SC AUDIT SDL SRL

NR. J12/1723/2010, RO 27592710 ,

STR. PLOPILOR NR. 48, CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ

office@auditsdl.ro - Tel: +40 741 380 836- www.auditsdl.ro

patrimoniului societatii la 31.12.2025 , situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a UNIVERS T SA la data de 31 decembrie 2025 precum si a performantei financiare pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate , cu modificarile ulterioare .

Baza pentru opinia cu rezerve

4 Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA") 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 Profesionistilor 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 Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerințe si conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

Avand in vedere faptul ca auditorul financiar nu a participat la inventarierea anuala a patrimoniului efectuata de societate la 31.12.2025 , deoarece contractul de audit a fost incheiat ulterior acestei date si a faptului ca ar fi fost posibil sa fie identificate anumite ajustari necesare de prezentat in situatiile financiare , opinia cu privire la situatiile financiare auditate este una cu rezerve .

Evidentierea unor aspecte - Principiul continuitatii activitatii

5 Conducerea declara ca situatiile financiare incheiate la 31.12.2025 sunt intocmite cu respectarea principiului continuitatii activitatii .

Avand in vedere contextul economic actual , mentionam ca respectarea principiul continuitatii activitatii este strans legata de derularea in conditii optime a contractelor de asociere cu Iullius Mall și United Business , avand in vedere faptul ca veniturile si cheltuielile societatii provenite din aceste contracte sunt semnificative .



SC AUDIT SDL SRL

NR. J12/1723/2010, RO 27592710 ,

STR. PLOPILOR NR. 48, CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ

office@auditsdl.ro - Tel: +40 741 380 836- www.auditsdl.ro

Aspecte cheie de audit

- 6 Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care in baza rationamentului nostru profesional au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare din perioada curenta . Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora si nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte .

<i>Aspecte cheie de audit</i>	<i>Abordarea auditorului cu privire la aspectele cheie de audit</i>
<p>Privind prezentarea in bilant a constructiilor si terenurilor .</p> <p>La 31.12.2025 terenurile si constructiile sunt evidentiata in bilant la suma de 139.876.833 lei. Ultima reevaluare a terenurilor si constructiilor societatii pentru inregistrarea in contabilitate a fost efectuata la 31.12.2019 .</p>	<p>Pentru respectarea principiului privind consecventa metodelor , auditorul recomanda reevaluarea terenurilor si constructiilor pentru inregistrarea in contabilitate , avand in vedere evolutia preturilor in Cluj Napoca in ultimii 6 ani .</p>
<p>Privind Consiliul de Administratie</p> <p>La 31.03.2026 mandatele membrilor CA s-au incheiat .La data prezentului raport noul CA nu este inca numit , deoarece procedura de selectie a membrilor CA a fost modificata de noi reglementari legislative.</p>	<p>Situatiile Financiare intocmite la 31.12.2025 sunt semnate de directorul societatii si contabilul sef si vor fi inaintate spre aprobare in AGA la Consiliu Judetean Cluj .</p>

Alte informatii - Raportul Administratorilor

- 7 Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea și nici declarația nefinanciară.



SC AUDIT SDL SRL

NR. J12/1723/2010, RO 27592710 ,

STR. PLOPILOR NR. 48, CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ

office@auditsdl.ro - Tel: +40 741 380 836- www.auditsdl.ro

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 legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;

Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la asociație și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2025, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.



SC AUDIT SDL SRL

NR. J12/1723/2010, RO 27592710 ,

STR. PLOPILOR NR. 48, CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ

office@auditsdl.ro - Tel: +40 741 380 836- www.auditsdl.ro

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

- 8 Conducerea asociatiei este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu si cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate , cu modificarile ulterioare si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.
- 9 In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii asociatiei de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului în care conducerea fie intentioneaza sa lichideze asociatia sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.
- 10 Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Asociatiei.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

- 11 Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, 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 ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau



SC AUDIT SDL SRL

NR. J12/1723/2010, RO 27592710 ,

STR. PLOPILOR NR. 48, CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ

office@auditsdl.ro - Tel: +40 741 380 836- www.auditsdl.ro

cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.

12 Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, 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 frauda, 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 frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda 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 Asociatiei.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre 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 indoieli semnificative privind capacitatea Asociatiei 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.



SC AUDIT SDL SRL

NR. J12/1723/2010, RO 27592710 ,

STR. PLOPILOR NR. 48, CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ

office@auditsdl.ro - Tel: +40 741 380 836- www.auditsdl.ro

- Evaluam prezentarea, structura si continutul 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 rezulte intr-o prezentare fidela.
- 13 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.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare - entitati de interes public

- 14 In conformitate cu art 10 alin 2 din Regulamentul UE nr 537/2014 , furnizam urmatoarele informatii in raportul nostru independent de audit , care sunt necesare in plus fata de cerintele Standardelor internationale de Audit :

Nimirea auditorului si durata misiunii

Societatea AUDIT SDL SRL a fost numita sa auditeze Situatiile Financiare ale UNIVERS T SA incheiate la 31.12.2025 prin hotararea Consiliului Judetean Cluj nr 41/31.03.2026 ;

Consecventa cu Raportul Suplimentar prezentat Comitetului de Audit

La data emiterii prezentului raport societatea nu are un Comitet de Audit , catre care sa emitem un raport suplimentar .

Furnizarea de servicii care nu sunt de audit

Declaram ca nu am furnizat servicii interzise catre societate care nu sunt similare auditului mentionate la art 5 alin 1 Regulamentul UE nr 537/2014.