

"AUDIT ELIT CONSULTING" SRL

SOCIETATE DE AUDIT

Republica Moldova
2024 mun. Chisinau
str . T. Vladimirescu nr.8, b. 6
Tel. 022/838797, 069149619

IBAN: MD19EN000000222486261895
cod BIC ENEGMD22895
BC « Energbank » SA
cod fiscal 1011600044809

nr. AAD0862143 din 20 iunie 2025

Mun. Chişinău

Conducerii Instituţiei Publice

Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcţii şi Locuinţe

Persoanelor responsabile cu guvernanta

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

cu privire la **auditul situaţiilor financiare**

pentru exerciţiul încheiat la 31 decembrie 2024 al **Instituţiei Publice**

„Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcţii şi Locuinţe”

(I.P. OATUCL)

Întocmit de:

„Audit Elit Consulting” S.R.L.

Auditor: Agapi Tatiana

Certificatul de calificare a auditorului seria **AG nr. 000049**,

eliberat în baza deciziei **Comisiei de Certificare din 25 noiembrie 2004**

Chişinău 2025

Raportul auditorului independent conducerii I.P. OATUCL

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

Identificarea situațiilor financiare auditate

Situațiile financiare care au fost auditate sunt cele întocmite de conducerea Instituției Publice „Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe” pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Acestea includ: Bilanțul, Situația de profit și pierdere, Situația modificărilor capitalului propriu, Situația fluxurilor de numerar, precum și notele explicative, inclusiv un rezumat al politicilor contabile semnificative.

Opinie cu rezerve

Am efectuat auditul situațiilor financiare ale Instituției Publice Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe, I.P. OATUCL, (denumită în continuare Instituție), pentru perioada financiară încheiată la 31 decembrie 2024, care includ: Bilanțul, Situația de profit și pierdere, Situația modificărilor capitalului propriu și Situația fluxurilor de numerar, pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și notele explicative la situațiile financiare, inclusiv un rezumat al politicilor contabile semnificative.

În opinia noastră, cu excepția efectelor aspectelor descrise în secțiunea „Baza opiniei cu rezerve” din raportul nostru, situațiile financiare, în ansamblul lor, prezintă, din toate punctele de vedere semnificative, o imagine fidelă a poziției financiare a Întreprinderii, a performanței sale financiare și a fluxurilor sale de numerar pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024. Acestea sunt întocmite în conformitate cu prevederile Legii contabilității nr. 113 din 27.04.2007, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu Standardele Naționale de Contabilitate ale Republicii Moldova și modificările lor ulterioare (denumite în continuare „SNC”).

Baza opiniei cu rezerve

1. Instituția este parte într-un litigiu cu Î.S. „Serviciu Asistență Beneficiari la Obiectele Sociale”, aflată în procedură de insolabilitate, privind recuperarea unei creanțe în sumă totală de 657.222,17 lei (inclusiv chirie, penalități și cheltuieli de judecată), stabilită prin titlul executoriu emis în dosarul nr. 2-268/16 din 28.03.2016. În condițiile unei incertitudini semnificative privind recuperarea creanței, în conformitate cu prevederile SNC „Creanțe și investiții financiare”, era necesară recunoașterea unui provizion. Totodată, Instituția nu a recunoscut provizioane pentru investițiile financiare pe termen lung în părți afiliate, deși există incertitudini semnificative privind valoarea de recuperare. Nerecunoașterea acestor provizioane conduce la denaturarea pozițiilor „Provizioane curente”, „Cheltuieli din activitatea operațională” și „Rezultatul net al exercițiului”.

2. În perioada anului 2024, ca urmare a reorganizării Instituției și a preluării patrimoniului de la întreprinderile absorbite, au fost înregistrate următoarele investiții:

- Inecourbanproiect Ucraina – 5.356.640 lei (echivalent a 4.819.637 grivne), conform statutului aprobat prin ordinul nr. 6 din 17.10.2019. Valoarea de bilanț este exprimată în valută străină, dar nereactualizată;

- Ruralproiect – Lazurnîi Bereg, s. Coblevo, regiunea Nicolaev – 104.000 lei, aferentă cotei-părți deținute în capitalul statutar al S.R.L. „Volna-Prin”, confirmată prin scrisoarea APP nr. 14-04-3269 din 05.05.2025.

Instituția nu dispune de documente justificative (extrase din Registrul de stat al Ucrainei, acte juridice, documente de proprietate pentru blocul nr. 1 „Lazurnîi Bereg”) și nu a efectuat testarea pentru deprecierea acestor investiții, deși standardele contabile prevăd expres această obligație. Aceste deficiențe afectează trasabilitatea, verificabilitatea și valoarea justă a poziției „Investiții financiare pe termen lung”, punând sub semnul întrebării credibilitatea activelor reflectate în bilanț.

3. La 31 decembrie 2024, Instituția nu a recunoscut un provizion pentru 1.359 zile de concediu anual neutilizate, aferente a 130 de angajați. Aceste drepturi salariale reprezintă obligații curente în conformitate cu cadrul normativ și standardele contabile.

Nerecunoașterea provizionului duce la subevaluarea poziției „Provizioane curente”, precum și a cheltuielilor din activitatea operațională.

4. Am fost desemnați în calitate de auditori după desfășurarea inventarierii generale anuale pentru exercițiul încheiat la 31 decembrie 2024. Ca urmare:

- Nu am putut participa la inventarierea fizică a imobilizărilor corporale și a stocurilor;
- Nu am reușit să obținem, prin proceduri alternative, probe de audit suficiente și adecvate cu privire la cantitatea și starea acestor active la data raportării.

Prin urmare, nu putem determina dacă ar fi necesare ajustări ale conturilor „Imobilizări corporale” și „Stocuri”, precum și ale rezultatului financiar.

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA), Legea nr. 271 din 15.12.2017 privind auditul situațiilor financiare, cu modificările și completările ulterioare. Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise în secțiunea „Responsabilitatea auditorului pentru auditul situațiilor financiare” din prezentul raport. În exercitarea misiunii noastre de audit, am respectat cerințele de independență stabilite de Codul Etic Internațional al Profesioniștilor Contabili (IESBA), precum și cerințele etice aplicabile în Republica Moldova. Ne-am îndeplinit toate celelalte responsabilități etice în conformitate cu aceste cerințe și cu Codul IESBA.

Considerăm că probele de audit obținute sunt suficiente și adecvate pentru a constitui o bază pentru opinia noastră cu rezerve.

Aspectele cheie ale auditului

Aspectele cheie ale auditului sunt acele aspecte care, în baza raționamentului profesional al auditorului, au fost cele mai semnificative în cadrul auditului situațiilor financiare ale perioadei curente. Acestea au fost tratate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblul lor și în formarea opiniei noastre asupra acestora, nefiind furnizate opinii separate cu privire la aceste aspecte. Pe parcursul auditului situațiilor financiare ale Instituției Publice „Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe” (IP OATUCL) pentru exercițiul încheiat la 31 decembrie 2024, am identificat următoarele aspecte cheie:

1. Reorganizarea prin transformare și implicațiile asupra evidenței contabile

În urma reorganizării prin transformare a Întreprinderilor de Stat „INCERCOM”, „Urbanproiect”, „Inmacom-Didactic” și „RuralProiect” în Instituția Publică „Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe” (OATUCL), conform Hotărârii Guvernului nr. 633 din 30.08.2023, au fost constatate următoarele modificări esențiale:

- A fost înregistrată o nouă entitate juridică – Instituția Publică OATUCL – în Registrul de Stat al persoanelor juridice la data de 04.12.2023, având ca fondator Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale;
- Capitalul statutar al întreprinderilor de stat menționate a fost anulat și reclasificat în alte forme de bunuri patrimoniale;
- Activele și pasivele Î.S. „INCERCOM”, Î.S. „Urbanproiect”, Î.S. „Inmacom-Didactic” și Î.S. „RuralProiect” au fost preluate de către IP OATUCL în baza actelor de transmitere a patrimoniului întocmite conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 901 din 31.12.2015, cu data transmiterii stabilită în deciziile Agenției Servicii Publice;
- Bunurile transmise în gestiune economică au fost recunoscute în contul „Datorii pe termen lung privind bunurile primite în gestiune economică”, în conformitate cu cerințele de evidență a patrimoniului public transmis spre gestiune economică instituțiilor publice;
- Patrimoniul net acumulat (active minus datorii) al entităților absorbite a fost încorporat în poziția „Alte rezerve” (cont 323), reprezentând o componentă esențială a surselor proprii de finanțare ale instituției la data de 31.12.2024.

Această reorganizare a determinat modificări structurale semnificative în poziția financiară și în evidența contabilă a noii entități. Procesul a necesitat o analiză detaliată a documentelor justificative, a soldurilor preluate și a clasificărilor contabile aplicate. Pe parcursul misiunii de audit, au fost aplicate proceduri extinse de verificare a acurateței și completitudinii înregistrărilor contabile, fără a fi identificate denaturări semnificative.

2. Lipsa testării anuale pentru deprecierea activelor, inclusiv investiții în valută străină

Standardul Național de Contabilitate „Deprecierea activelor” prevede, la punctul 7, obligativitatea evaluării existenței unor indicatori de depreciere la fiecare dată de raportare, iar la punctul 12 – obligativitatea testării anuale, chiar în absența acestora.

Pentru anul 2024, instituția nu a efectuat testarea pentru deprecierea activelor, inclusiv pentru investițiile financiare în Ucraina (expuse riscurilor valutare și geopolitice). Această omisiune contravine standardelor contabile și a necesitat evaluări suplimentare din partea echipei de audit. Deși nu am identificat un impact care să modifice opinia noastră, considerăm că riscul de denaturare este ridicat, iar Instituția trebuie să includă această testare în ciclul anual de raportare.

3. Aplicarea cadrului normativ contabil general în lipsa unui cadru sectorial complet aprobat

În procesul de evidență contabilă și raportare financiară, Instituția Publică OATUCL a aplicat cadrul normativ general destinat instituțiilor publice, în conformitate cu legislația Republicii Moldova. Acesta include:

- Legea contabilității nr. 113 din 27.04.2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Standardele Naționale de Contabilitate (SNC), aprobate prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 118 din 06.08.2013;
- Planul General de Conturi, aprobat prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 119 din 06.08.2013, actualizat prin Ordinul nr. 50 din 14.04.2022;
- Codul fiscal al Republicii Moldova, utilizat pentru determinarea corectă a obligațiilor fiscale;
- Alte acte normative, ordine și metodologii emise de autoritățile competente.

Conform art. 4 alin. (6) din Legea contabilității nr. 113/2007, instituțiile publice sunt obligate să țină contabilitatea în partidă dublă și să întocmească situațiile financiare în baza Standardelor Naționale de Contabilitate pentru Sectorul Public (SNCSP). Până la data raportării, aceste standarde nu au fost oficial aprobate. În acest context, Instituția a aplicat normele metodologice elaborate de Ministerul Finanțelor pentru sectorul bugetar, adaptate statutului său juridic de instituție publică cu autonomie financiară.

În lipsa unui cadru contabil sectorial complet reglementat, aplicarea normelor generale s-a dovedit justificată. Echipa de audit a evaluat caracterul adecvat și consecvent al tratamentelor contabile utilizate și consideră că acestea oferă o imagine fidelă a poziției financiare, a performanței și a fluxurilor de numerar ale Instituției, în măsura în care permite cadrul normativ actual.

Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect.

Alte aspecte

Situațiile financiare individuale ale I.P. OATUCL pentru exercițiul încheiat la 31 decembrie 2023 au fost auditate de un auditor extern, care a exprimat o opinie cu rezerve la data de 31 iulie 2024.

Alte informații

Alte informații includ Raportul conducerii, dar nu includ situațiile financiare individuale și nici raportul nostru de audit cu privire la acestea. Răspunderea pentru aceste alte informații revine conducerii Instituției.

Opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare nu acoperă alte informații și, în consecință, nu exprimăm niciun fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024, responsabilitatea noastră este de a citi acele alte informații și, procedând astfel, să evaluăm dacă există neconcordanțe semnificative între acestea și situațiile financiare sau cu cunoștințele obținute în cursul auditului, ori dacă acele informații par să fie denaturate în mod semnificativ.

În îndeplinirea acestei responsabilități, am examinat Raportul conducerii, anexat situațiilor financiare și, în baza procedurilor aplicate, raportăm următoarele:

- a) Nu am identificat informații prezentate în Raportul conducerii care să fie, în mod semnificativ, inconsistente cu situațiile financiare individuale pentru exercițiul încheiat la 31 decembrie 2024;
- b) Raportul conducerii include, în toate aspectele semnificative, informațiile prevăzute la art. 31 din Legea contabilității nr. 113 din 27.04.2007;
- c) Pe baza cunoștințelor și înțelegerii noastre obținute în cadrul misiunii de audit, nu am identificat informații eronate semnificativ în Raportul conducerii, în comparație cu cele prezentate în situațiile financiare individuale ale instituției.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare individuale

Conducerea Instituției este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea corectă a situațiilor financiare individuale, în conformitate cu reglementările aplicabile menționate anterior, precum și pentru implementarea unui control intern adecvat, care să asigure că situațiile financiare nu conțin denaturări semnificative cauzate de fraudă sau eroare.

În procesul de întocmire a situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Instituției de a-și continua activitatea. Aceasta trebuie să prezinte, dacă este cazul, orice aspecte relevante legate de continuitatea activității și să aplice principiul continuității, cu excepția cazului în care există intenția de a lichida Instituția,

de a înceta activitățile acesteia, sau când nu există alternative realiste în afară de aceste opțiuni.

Persoanele responsabile de guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Instituției.

Responsabilitatea auditorului într-un audit al situațiilor financiare individuale

Scopul auditului nostru este de a obține o asigurare rezonabilă că situațiile financiare ale Instituției sunt prezentate corect, fără denaturări semnificative cauzate de fraudă sau eroare, și de a emite un raport care include opinia noastră asupra acestora.

Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de încredere, însă nu poate garanta că un audit va identifica întotdeauna o denaturare semnificativă, chiar dacă aceasta există. Denaturările sunt considerate semnificative dacă, individual sau cumulat, pot influența deciziile economice ale utilizatorilor situațiilor financiare.

În cadrul auditului, ne exercităm raționamentul profesional și menținem un scepticism profesional constant. În acest context, realizăm următoarele proceduri:

- Identificarea și evaluarea riscurilor de denaturare semnificativă, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, și aplicarea procedurilor de audit corespunzătoare pentru a obține probe de audit suficiente și adecvate. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai mare decât cel al erorilor, având în vedere că fraudă poate implica complicitate, omisiuni intenționate, sau manipularea controlului intern.
- Obținerea unei înțelegeri a controlului intern relevant pentru audit, cu scopul de a stabili proceduri de audit adecvate, dar fără a exprima o opinie cu privire la eficiența acestuia.
- Evaluarea politicilor contabile utilizate și a caracterului rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor de informații realizate de conducere.
- Emiterea unei concluzii asupra continuității activității: Evaluăm dacă există incertitudini semnificative privind capacitatea Instituției de a-și continua activitatea și, dacă este cazul, atragem atenția asupra acestora în raportul nostru.
- Evaluarea prezentării și structurii situațiilor financiare: Verificăm măsura în care situațiile financiare reflectă corect tranzacțiile și evenimentele respective.

În cadrul auditului, comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta detalii legate de aria și planificarea auditului, precum și orice constatări semnificative, inclusiv deficiențe importante în controlul intern identificate pe parcurs.

De asemenea, furnizăm o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și detaliem orice relații sau aspecte care ar putea afecta această independență, precum și măsurile de protecție luate, acolo unde este cazul.

În final, identificăm și comunicăm aspectele-cheie de audit, care sunt cele mai importante pentru situațiile financiare curente, cu excepția cazului în care reglementările sau circumstanțele rare ne impun să nu le prezentăm în raportul auditorului.

Dintre aspectele despre care s-a comunicat cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare individuale din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte-cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legislația sau reglementările împiedică prezentarea publică a informațiilor referitoare la un aspect sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, stabilim că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil, că o astfel de comunicare ar avea consecințe negative care depășesc beneficiile pentru interesul public.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este **Agapi Tatiana, auditor certificat**.

În numele:

Societății de audit "Audit Elit Consulting" S.R.L.,

Administrator Agapi Tatiana

Auditor certificat pentru auditul general.

Certificatul de calificare al auditorului, seria. AG nr.000049 din 25.11.2004.



Adresa societății de audit: MD-2024, mun. Chișinău, str. T. Vladimirescu nr.8, b. 6.

Înregistrată în Registrului public al auditorilor, pe site-ul oficial al Consiliului de Supraveghere Publică a Auditului cu nr. 1902030.

Data emiterii Raportului auditorului: 20 iunie 2025.