

## Független Könyvvizsgálói Jelentés

### Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényesei részére

#### Vélemény

Elvégeztük az **Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (1097 Budapest, Illatos út 7/A., Cg.: 01-10-140687 továbbiakban: „a Társaság”) csatolt Eprolius\_2021\_solo.xhtml digitális fájlban<sup>1</sup> lévő 2021. évi, a 2000. évi C törvény (számviteli törvény) alapján összeállított egyedi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egymással megegyező végösszege 9 368 333 eFt, a saját tőke értéke 5 867 005 eFt –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból – melyben az adózott eredmény összege 133 000 eFt veszteség –, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből állnak.

**Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).**

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok – ideértve az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU Rendeletét a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek jogszabályban előírt könyvvizsgálatára vonatkozó egyedi követelményekről is (továbbiakban: 537/2014/EU Rendelet) – alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatá”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálói Etikai Kódex”-ben (az IESBA Kódexben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is. Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

#### Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdés

A kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

<sup>1</sup>Digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal:

30a5e0dbfb5465879e27a278d1123f60a63a5f98e6da8f602a3baf377ec7a858

Cégjegyzék szám: 01-09-073167 • Adószám: 10491252-2-43

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati terület	A területhez kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
<b>Ingtatlanok értékelése, számviteli kezelése</b>	
<p>A Társaság szabályozott ingatlan-befektetési társaságként (Szit.) működik, aminek következtében vagyonában több, jelentős értékű ingatlan is található.</p> <p>Ezeket az ingatlanokat a releváns szabályozás miatt piaci értéken kell értékelni.</p> <p>Ez az értékelés komplex számításokat igényel. Emellett a releváns szabályozás különféle, kimondottan Szit-ekre hatályos elvárásokat fogalmaz meg.</p> <p>A fenti megfontolások miatt az ingatlanok értékelését, számviteli kezelését kulcsfontosságú könyv-vizsgálati területként azonosítottuk.</p>	<p>Auditunk során vizsgáltuk, hogy megtörténik-e minden ingatlan piaci értékének meghatározása, illetve megvizsgáltuk, hogy a piaci érték különbségeket – amennyiben szükséges – megfelelően elszámolja-e a társaság.</p> <p>Vizsgáltuk továbbá a piaci érték meghatározásának a módszertanát. Ennek során figyelemmel voltunk arra, hogy megfelelő értékelési megközelítést alkalmazott-e a Társaság, illetve a számítás megalapozott és pontos volt-e.</p> <p>Vizsgáltuk, hogy a Szit-ekre vonatkozó – elsősorban vagyon összetételét előíró – követelményeket teljesíti-e a Társaság.</p>

### **Egyéb kérdések: Előző üzleti év könyvvizsgálata**

A 2020. üzleti év éves beszámolóját más könyvvizsgáló auditálta, aki 2021. február 25. napján kelt könyvvizsgálói jelentésében minősítés nélküli záradékot bocsátott ki.

### **Egyéb kérdések: ESEF**

A Társaság vezetése felelős a Bizottság (EU) 2019/815. (2018. december 17.) rendelete („ESEF-rendelet”) 3. cikkében meghatározott követelményeknek megfelelő formátumú különálló pénzügyi kimutatások prezentálásáért. Az elvégzett könyvvizsgálatunk a különálló pénzügyi kimutatásokat tartalmazó - jelentésünkben elektronikusan azonosított - digitális fájl ember által olvasható tartalmára terjedt ki, könyvvizsgálatunk hatóköre nem terjedt ki annak vizsgálatára és ennek megfelelően nem mondunk véleményt arról, hogy a digitalizált információ minden lényeges szempontból megfelel-e az ESEF-rendelet követelményeinek.

### **Egyéb információk: Az üzleti jelentés**

Az egyéb információk az **Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** 2021. évi üzleti jelentéséből állnak, amelyet a könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszereztünk. A vezetés felelős a különálló üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e, beleértve, hogy az üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek. A számviteli törvény alapján nyilatkoznunk kell továbbá arról, hogy az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a-d), g) és h) pontjaiban meghatározott információkat.

**Véleményünk szerint az Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2021. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült. Az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a-d), g) és h) pontjaiban meghatározott információkat. Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.**

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156. § (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) a jelen könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszerzett egyéb információkban, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

### **A vezetés felelőssége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős az éves beszámoló számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitelnek az éves beszámolóban való alkalmazásáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

## A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást.

A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Ezen felül az irányítással megbízott személyek felé nyilatkozunk arról, hogy megfeleltünk a függetlenségünkre vonatkozó releváns etikai előírásoknak, és kommunikálunk feléjük minden olyan kapcsolatot és egyéb ügyet, amely ésszerű megfontolás mellett érintheti a függetlenségünket, valamint,

ha releváns a kapcsolódó óvintézkedéseket is.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat, amelyek a legnagyobb jelentőséggel bírtak a jelen időszaki éves beszámoló könyvvizsgálata során, és amelyek ily módon könyvvizsgálati kérdésnek minősültek. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás tiltja az adott kérdés nyilvános közlését, vagy ha – rendkívül nyomós indok alapján – arra a következtetésre jutunk, hogy egy kérdést könyvvizsgálói jelentésünkben nem szabad kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

### **Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről**

Az 537/2014/EU Rendelet értelmében a könyvvizsgálói jelentés kötelező tartalmi elemein túlmenően a következő nyilatkozatokat tesszük.

### **A könyvvizsgáló kijelölése**

A Társaság Közgyűlése 2021. június 11-én jelölt ki bennünket jog szerinti könyvvizsgálójának. A megbízásunk teljes időtartama három üzleti évre (2021-2022-2023) vonatkozik.

### **Az Audit Bizottságnak benyújtott kiegészítő jelentéssel való összhang**

Megerősítjük, hogy e jelentésünk összhangban van a Társaságnál működő Auditbizottság részére címzett, a 537/2014/EU Rendelet 11. cikkének megfelelően elkészített kiegészítő jelentéssel, melynek dátuma 2022. április 7.

### **Nem könyvvizsgálói szolgáltatások**

Kijelentjük, hogy a Társaság részére nem nyújtottunk semmilyen, az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 5. cikkének (1) bekezdésében ismertetett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatást. Ezentúlmenően kijelentjük, hogy az Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és az általa kontrollált vállalkozások részére nem nyújtottunk semmiféle egyéb szolgáltatást. A könyvvizsgálat elvégzése során teljes mértékben megőriztük a Társaságtól való függetlenségünket.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partner Dr. Lakatos László Péter 2021. június 11-től látja el a megbízatását, az Unikonto Kft. megbízása egy éve megszakítás nélkül tart.

Budapest, 2022. április 7.

Dr. Lakatos László Péter  
kamarai tag könyvvizsgáló  
regisztrációs száma: 007102  
ügyis, mint az Unikonto Kft. ügyvezetője  
amelynek nyilvántartási száma: 001724