

Független Könyvvizsgálói Jelentés

AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük az **AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** és leányvállalatai (anyavállalat székhelye: 1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5., anyavállalat cégjegyzék szám: 01 10 140179) (továbbiakban: „a Csoport”) 2022. évi, az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szabályai szerint összeállított 529900ZJTFAIEDHW9U42-2022.12.31-HU.zip¹ digitális fájlban lévő konszolidált pénzügykimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2022. december 31-i fordulónapra készített konszolidált mérlegből – melyben a mérlegfőösszeg 34 611 MFt, a konszolidált anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke 6 902 MFt –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból – melyben a teljes átfogó eredmény 999 MFt (nyereség) –, a saját tőke-változás kimutatásból és cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2022. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről és cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (a továbbiakban: „EU által befogadott IFRS-ek”) foglaltakkal, valamint a számviteli törvénynek az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeivel összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

¹ Fent hivatkozott digitális fájl digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal:
a92874955f66b4d475de8d298e017cc33e7cca9b4231cbbc1a015c9d85ca51c2a

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati terület	A területhez kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
Immateriális eszközök megjelenítése és értékelése (vevőkapcsolatok értéke és goodwill)	
<p>A Csoport 2021. során (előző üzleti év) megszerezte az Elitur Zrt. 100%-os, illetve a Neo Property 49%-os részvénycsomagját. Az Elitur Zrt. birtokolja a Neo Property Zrt. 51%-os részvénycsomagját. Így a Neo Property Zrt. összes részvényét, és vele együtt a kontrollt is, közvetlenül vagy közvetve megszerezte a Csoport.</p> <p>A fenti két részvénycsomag ellenértéke 18 500 MFt volt.</p> <p>A felvásárlás következtében a Csoport megjelenített a megszerzett operációhoz kötődően vevőkapcsolatokat, mint immateriális eszközt, illetve kimutatott goodwillt is. A vevőkapcsolatok év végi mérlegértéke 11 721 MFt, a goodwill értéke 5 645 MFt.</p> <p>Tekintetbe véve a vagyoni elemek mérlegértékét és a vagyoni elemek megtérülő értékével kapcsolatos feladatok komplex természetét, e témát kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésnek minősítettük.</p>	<p>Ezen immateriális eszközök megtérülő értékének vizsgálatára szakértőt vontunk be. Áttekintettük az elkészített értékelést, melynek során teszteltük és validáltuk a számításhoz felhasznált premisszákat, megvizsgáltuk a modell felépítését és újraszámítottuk a felhasznált értékeket.</p> <p>E vizsgáltunk körében ellenőrzés alá vontuk a vevőkapcsolati eszköz hasznos élettartam megállapításának módját és vizsgáltuk annak észszerűségét, illetve az amortizáció elszámolásának mikéntjét.</p> <p>A goodwill esetében vizsgáltuk, hogy a sajátos számviteli szabályokat betartották-e.</p> <p>A tesztek kapcsán validáltuk a módszertan input elemeit és a számítást, valamint azt, hogy azok megfelelő alapon és prudens módon becsültek-e.</p> <p>Vizsgáltuk továbbá, hogy az immateriális javakkal összefüggésben a közzétételek elegendőek és megfelelőek-e.</p>

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az **AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatai 2022. évi konszolidált üzleti jelentéséből** állnak, amelyet a könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszereztünk. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk a konszolidált üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak

mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

E felelősségünk teljesítése során az üzleti jelentéssel kapcsolatos véleményünk kialakításánál a Bizottság (EU) a 2004/109/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek az egységes elektronikus beszámolási formátumot meghatározó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről szóló 2019/815. (2018. december 17.) felhatalmazáson alapuló rendeletét („ESEF-rendelet”), mint az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket előíró egyéb más jogszabályokat vettük figyelembe.

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.

A konszolidált üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá a konszolidált üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e, beleértve, hogy a konszolidált 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 a konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a-d) és g) pontjaiban meghatározott információkat.

Véleményünk szerint az AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2022. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2022. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült. A konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a-d) és g) pontjaiban meghatározott információkat. A konszolidált üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A fentiekén túl a Csoportról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a 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 a konszolidált Pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az EU által befogadott IFRS-ekben foglaltakkal, valamint a számviteli törvénynek az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeivel 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 konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a

vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban 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 konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások 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 konszolidált pénzügyi kimutatások 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 a konszolidált pénzügyi kimutatások 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 Csoport 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 Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket.

Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban 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 Csoport 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 konszolidált pénzügyi kimutatások 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

A konszolidált pénzügyi kimutatások prezentálásának az egységes elektronikus beszámolási formátumra vonatkozó rendelet követelményeinek való megfeleléséről készített jelentés

Elvégeztünk egy kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízást a Csoport 529900ZJTFAIEDHW9U42-2022.12.31-HU.zip digitális fájlban lévő konszolidált pénzügyi kimutatásai („ESEF formátumú konszolidált pénzügyi kimutatások”) prezentálásának az ESEF-rendeletben meghatározott követelményeknek való megfelelésére vonatkozóan.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősségei az ESEF formátumú konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős az ESEF-rendeletnek megfelelő ESEF formátumú konszolidált pénzügyi kimutatások prezentálásáért. Ez a felelősség magában foglalja:

- a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az alkalmazandó XHTML formátumban való elkészítését;
- megfelelő iXBRL-címkék kiválasztását és alkalmazását az ESEF-rendelet követelményei szerint, szükség esetén megítélést alkalmazva, beleértve a releváns

címkék teljeskörű alkalmazását, valamint a bővítő elemek megfelelő létrehozását és kapcsolását; és

- az ESEF-rendelet alkalmazása szempontjából releváns belső kontroll kialakítását, bevezetését és fenntartását.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért, beleértve az ESEF-rendeletnek való megfelelést.

A mi felelősségünk és a végrehajtott munka összefoglalása

A mi felelősségünk annak véleményezése az általunk szerzett bizonyítékok alapján, hogy az ESEF formátumú konszolidált pénzügyi kimutatások prezentálása minden lényeges szempontból megfelel-e az ESEF-rendelet követelményeinek. Kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízásunkat a 3000. témaszámú, *„Múltbeli pénzügyi információk könyvvizsgálatán vagy átvilágításán kívüli, bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízások”* című (felülvizsgált) bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízásokra vonatkozó magyar nemzeti standarddal (ISAE 3000) összhangban hajtottuk végre.

Az ISAE 3000 szerinti kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízás magában foglalja az ESEF-rendeletnek való megfelelésre vonatkozó bizonyíték szerzését célzó eljárások végrehajtását. A kiválasztott eljárások jellege, ütemezése és terjedelme, beleértve az ESEF-rendeletben meghatározott követelményektől való, akár csalásból, akár hibából eredő lényeges eltérések kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függ. Kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízásunk magában foglalta a címkézés megismerését, a Csoport ESEF-rendelet követelményeinek alkalmazása szempontjából releváns belső kontrolljainak megismerését, valamint annak ellenőrzését, hogy megfelelően alkalmazták-e az XHTML formátumot, a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak a Csoport által az XBRL jelölési nyelv használatával történő címkézése teljességének értékelését, az ESEF-taxonómiából választott iXBRL-elemek Csoport általi használata és, ahol nem azonosítottak megfelelő elemet az ESEF-taxonómiában, a bővítő elemek létrehozása megfelelőségének ellenőrzését, valamint a kapcsolat használatának értékelését a bővítő elemek vonatkozásában.

Meggyőződésünk, hogy az általunk szerzett bizonyíték elegendő és megfelelő ahhoz, hogy megalapozza véleményünket.

Vélemény

Véleményünk szerint a Csoport 2022. december 31-ével végződő évre vonatkozó, a *529900ZJTFAIEDHW9U42-2022.12.31-HU.zip* digitális fájlban lévő ESEF formátumú konszolidált pénzügyi kimutatásainak prezentálása minden lényeges szempontból megfelel az ESEF-rendelet követelményeinek.

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

A könyvvizsgáló kijelölése

A Csoport anyavállalatának Közgyűlése 2022. április 21-én jelölt ki bennünket jog szerinti könyvvizsgálójának. A megbízásunk jelenlegi időtartama a 2022. üzleti évre vonatkozik. Az Unikonto Kft. korábbi megbízás alapján 2015 és 2021 közötti üzleti években is ellátta a jog szerinti könyvvizsgálatot. Az Unikonto Kft. megbízatása – ezzel az évvel együtt – nyolc éve tart.

Az Audit Bizottságnak benyújtott kiegészítő jelentéssel való összhang

Megerősítjük, hogy e jelentésünk összhangban van a Csoport anyavállalatánál működő Auditbizottság részére címzett, az 537/2014/EU Rendelet 11. cikkének megfelelően elkészített kiegészítő jelentéssel, melynek dátuma 2023. április 4.

Nem könyvvizsgálói szolgáltatások

Kijelentjük, hogy a Csoport részére nem nyújtottunk a jog szerinti könyvvizsgálaton kívül semmiféle egyéb szolgáltatást, így olyan szolgáltatásokat sem, amelyet az 537/2014/EU rendelet 5. cikkének (1) bekezdése tilt. Nem nyújtottunk a jog szerinti könyvvizsgálaton kívül semmiféle szolgáltatást a Csoport által kontrollált vállalkozásoknak sem. A könyvvizsgálat elvégzése során teljes mértékben megőriztük a Csoporttól való függetlenségünket. A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partner Dr. Lakatos László Péter 2019. április 30-tól látja el a megbízatását. Jelenlegi periódus kapcsán megválasztására 2022. április 21-én került sor, a 2022-es üzleti évre.

Budapest, 2023. április 4.

Dr. Lakatos László Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 007102
ügyis, mint az UNIKONTO Kft. ügyvezetője
1093 Budapest, Fővám tér 8.
Nyilvántartásba vételi szám: 001724